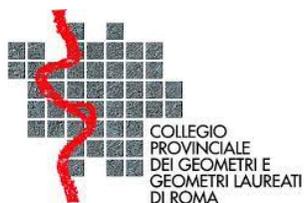


CALCOLO ONERI CONCESSORI

Roma Capitale

Corso di formazione organizzato dalla Commissione
'SPORTELLO ASSISTENZA TECNICA'
ai Professionisti iscritti



Roma, lì 21 Marzo 2024



DEFINIZIONI UTILI:

- **C.C. = Contributo di Costruzione, complessivamente dovuto a Roma Capitale per l'attuazione di un intervento edilizio. E' composto dall'insieme del contributo afferente il costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione;**
- **C.c. = Costo unitario per nuove costruzioni, espresso in €/mq, da aggiornarsi in funzione della variazione, comunicata annualmente dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione di fabbricati ad uso residenziale. La determinazione di detto costo viene comunicata, ogni anno, mediante l'emanazione di una circolare da parte del Dip. P.A.U.; una copia dell'ultima comunicazione in vigore è disponibile sul sito di Roma Capitale nella sezione 'Atti urbanistica ed Edilizia';**
- **C.C.C. = Contributo afferente il Costo di Costruzione. Si calcola secondo quanto stabilito con la D.C.C. n. 19 del 31/01/2005;**

DEFINIZIONI UTILI:

- **O.U. = Oneri di urbanizzazione.** Si suddividono in **Oneri Urbanizzazione Primaria (Oup oppure Up)** ed **Oneri Urbanizzazione Secondaria (Ous oppure Us)**. Si calcolano secondo quanto stabilito con la D.A.C. n. 28 del 3/05/2022;
- **C.M.E. = Computo metrico estimativo,** redatto sulla base del vigente prezziario per le opere edili, dei lavori da eseguire (o eseguiti in caso di sanatoria) per l'intervento da attuare.
- **T.U.M. = Tariffa Unica di Monetizzazione.** Rappresenta l'importo unitario da corrispondere all'amministrazione per ogni mq di standard urbanistico richiesto nell'attuazione di un intervento e non reperito;

DEFINIZIONI UTILI:

- **S.U.L. = Superficie Utile Lorda**, così come definita all'art. 4 c. 1 della N.T.A. del P.R.G.: misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL vanno escluse le superfici descritte alle lettere seguenti del medesimo comma;
- **V = Volume convenzionale**. Si calcola moltiplicando la S.U.L. per l'altezza interpiano convenzionale pari a m 3,20 oppure per l'altezza interpiano dell'immobile, qualora maggiore dell'altezza convenzionale;
- **D.T.Z. = Densità Territoriale di Zona**, così come prevista dallo strumento urbanistico di riferimento (qualora esistente) per la zona in cui è ubicato l'immobile. Si esprime in numero di abitanti per ettaro;

DEFINIZIONI UTILI:

- I.F.T. = Indice Fabbricabilità Territoriale, così come previsto per la zona di P.R.G. ove è ubicato l'immobile. Si esprime in mc/mq;
- I.F.F. = Indice Fabbricabilità Fondiaria, riferito al lotto ove è ubicato l'immobile. Si esprime in mc/mq ed è possibile calcolarlo dividendo il volume della costruzione presente sul lotto con la superficie del lotto stessa. Si utilizza quando non è presente, per la zona ove è ubicato l'immobile un valore di D.T.Z. o I.F.T.;
- Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea, così come definita dal DM 1444/1968. La corrispondenza tra Z.T.O. e destinazioni del vecchio P.R.G. è desumibile dalla D.C.C. 19/2005. La corrispondenza tra Z.T.O. e destinazioni del nuovo P.R.G. è desumibile dall'articolo 107 delle N.T.A. del P.R.G. oppure dalla D.A.C. 28/2022;
- U.E. = Utente Equivalente: valore stabilito convenzionalmente ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici. Si considera necessaria una S.U.L. pari a 37,5 mq per ogni abitante.

NORMATIVA COMUNALE E CIRCOLARI ESPLICATIVE

Deliberazione n. 28

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2022

VERBALE N. 34

Seduta Pubblica del 3 maggio 2022

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2022, il giorno di martedì 3 del mese di maggio, alle ore 14,17 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è riunita l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale dott. Pietro Paolo MILETI.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Svetlana CELLI la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

La Presidente, constatato che il numero degli intervenuti non è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, avverte che l'appello sarà ripetuto dopo venti minuti e sospende la seduta.

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,11 – la Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 25 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Cicculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Fermariello Carla

D.A.C. n. 28/2022

Aggiornamento del Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, relativamente agli Oneri di Urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e della quota del corrispettivo di urbanizzazione dovuto per cessioni o concessioni di aree nel P.E.E.P.

Up = URBANIZZAZIONE PRIMARIA: contributo finalizzato alla realizzazione di strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Us = URBANIZZAZIONE SECONDARIA: contributo finalizzato alla realizzazione di asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitaria. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti e la bonifica delle aree inquinate.

Deliberazione n. 19

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2005

VERBALE N. 8

Seduta Pubblica del 31 gennaio 2005

Presidenza : MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemilacinque, il giorno di lunedì trentuno del mese di gennaio, alle ore 16, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,35 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 29 Consiglieri:

Alagna Roberto, Argentin Ileana, Bartolucci Maurizio, Bertucci Adalberto, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Cipressa Alessandro, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Della Portella Ivana, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Fayer Carlo Antonio, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Rizzo Gaetano, Santini Claudio, Smedile Francesco, Spera Adriana, Tajani Antonio e Vizzani Giacomo.

Giustificati i Consiglieri Berliri Luigi Vittorio, Failla Giuseppe, Gasparri Bernardino e Ghera Fabrizio, in missione.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Battaglia Giuseppe, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Coratti Mirko, Dalia Francesco, D'Erme Nunzio, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Galloro Nicola, Germini Ettore, Giansanti Luca, Laurelli Luisa, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Marchi Sergio, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Sabbatani Schiuma Fabio, Sentinelli Patrizia e Zambelli Gianfranco.

D.C.C. n. 19/2005

Nuova determinazione del contributo afferente il costo di costruzione, modificazione ed integrazione della deliberazione consiliare n. 2966 del 30 maggio 1978, revoca della deliberazione consiliare n. 3304 del 26 maggio 1983, in relazione alla disciplina per il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni .

C.C.C. = CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

D.C.C. n. 2966/1978

Le due delibere precedentemente citate rappresentano un aggiornamento dei parametri di calcolo del costo di costruzione in origine stabiliti con la Deliberazione C.C. n. 2966 del 30/05/1978.

Di conseguenza per conoscere nel dettaglio tutte le modalità previste, per calcolare gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione dovuti per le varie tipologie di intervento si dovrà far riferimento alla Deliberazione originaria del 1978, mentre per effettuare il calcolo si dovranno utilizzare le tabelle con i parametri aggiornati contenuti nella Deliberazioni del 2005 e del 2022.

Con questa Deliberazione originaria veniva stabilito:

- Quali interventi edilizi sono soggetti a corresponsione degli oneri di urbanizzazione e quali no;
- Quali interventi edilizi sono soggetti a corresponsione del contributo per il costo di costruzione e quali no;
- Come si calcola il Volume imponibile, posto alla base del calcolo;
- Come si determina il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione in relazione al tipo di intervento;
- Come si determina il contributo dovuto per il costo di costruzione in relazione al tipo di intervento.

Circolare esplicativa: Determinazione del contributo di costruzione Interventi di "NE", "DR", "AMP" e "RE"

Sommario: 1. Premesse generali; 2. Indici e parametri – definizioni; 3. Determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione; 4. Determinazione del contributo relativo al costo di costruzione; 5. Rateizzazione del contributo di costruzione

1. Premesse generali

Il rilascio del permesso di costruire¹, o, nei casi previsti dalla legge, il deposito della denuncia di inizio attività, comportano, fatte salve le ipotesi di riduzione² o di esonero³ indicate dalla normativa, la corresponsione, in favore dell'Amministrazione Capitolina, di un contributo (CC)⁴, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (Oup), secondaria (Ous), nonché al costo di costruzione (Ccc).

¹ Sono subordinati obbligatoriamente a procedura di permesso di costruire, o, nei casi previsti dalla legge, a denuncia di inizio attività, gli interventi ascrivibili nella categoria di "Nuova Costruzione" e/o nella "Ristrutturazione edilizia" c.d. pesante. Vedi anche Circolare esplicativa D.P.A.U. prot. n.19137 del 9 marzo 2012.

² Il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 commi 1, 2, 4 del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii., è ridotto:

1. nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire (ovvero denuncia di inizio attività) è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso (ovvero DIA) si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;

2. il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore; (si vedano l'art. 9 commi 1 e 2 della L.n. 94/82 ss.mm.ii. e l'art. 16 comma 3 della L.n. 457/78 ss.mm.ii.);

3. ...;

4. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

³ Il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii., non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975; (l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile);

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari (può applicarsi esclusivamente al singolo "edificio unifamiliare isolato" con l'esclusione delle unità immobiliari che se pur dotate di specifica autonomia funzionale appartengono alla tipologia unifamiliare aggregata come schiere, bifamiliari, ecc.);

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

⁴ Il contributo di costruzione, per il territorio compreso nella frazione staccata di Martignano e per quello situato entro 4 km dalla costa marina – quale risulta dalla cartografia in scala 1:10.000 del PRG – deve essere maggiorato:

- del 5% per la quota afferente gli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 35/77 ss.mm.ii. e dell'ultimo comma dell'art. 8 della D.C.C. 2961/78 ss.mm.ii.;

CIRCOLARE ESPLICATIVA CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(cd. ONERI CONCESSORI)

DEL 27.06.2013 PROT. 67246

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale spiega i criteri di calcolo del contributo da corrispondere all'Amministrazione Capitolina per il rilascio del Permesso di Costruire e delle altre autorizzazioni urbanistiche.

La circolare chiarisce alcuni aspetti delle modalità di calcolo, sia per quello che riguarda oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per il costo di costruzione; chiarisce inoltre come distinguere ai fini del calcolo le diverse tipologie di intervento: nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia cd. pesante.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Coordinamento tecnico/amministrativo



Circolare esplicativa: Armonizzazione e unificazione dell'attività edilizia e dei diversi regimi amministrativi (titoli abilitativi), in caso di interventi di mutamento delle destinazioni d'uso, dopo il d.lgs 222/2016 c.d. Decreto SCIA 2 e L.n. 96/2017 c.d. Manovrina Finanziaria

Sommario: 1. Mutamento di destinazione d'uso – Definizione generale; 2. Categorie generali di destinazione d'uso; 3. Mutamento di destinazione d'uso – individuazione sotto-categorie; 4. Regimi amministrativi - titoli abilitativi necessari per il mutamento delle destinazioni d'uso – Onerosità dell' intervento

1. Mutamento di destinazione d'uso – Definizione generale

Per mutamento di destinazione d'uso (MdU) deve intendersi la modifica della destinazione d'uso delle unità immobiliari e/o edilizie esistenti legittime e/o legittimate, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie.

Costituisce mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, ogni forma di utilizzo dell'immobile tale da comportare un passaggio da una categoria generale all'altra, tra le cinque individuate dall'art. 23-ter comma 1 del d.P.R. 380/2001, così come introdotto dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 di conversione del c.d. Decreto "Sblocca Italia".

Nell'ambito delle deleghe conferite al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 2015 n. 124, è stato emanato il decreto attuativo d.lgs. 20 novembre 2016 n. 222 (c.d. decreto SCIA 2), di cui fa parte integrante l'allegata Tabella "A" nella cui Sezione II Edilizia, è riportata la ricognizione degli interventi edilizi con i relativi regimi amministrativi (comunicativo – CILA, segnalativo – SCIA ed autorizzativo – PdC).

In particolare nella citata Tabella "A", le attività contraddistinte con l'identificativo:

- n. 3 "Manutenzione straordinaria leggera" - art. 3 comma 1 lett. b) d.P.R. 380/2001 (parte), prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che *"non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso"*;
- n. 5 "Restauro e risanamento conservativo leggero" – ex art. 3 comma 1 lett. c) d.P.R. 380/2001, prevedeva *"Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili"*;
- n. 7 "Ristrutturazione edilizia leggera o semplice" – art. 3 comma 1 lett. d) d.P.R. 380/2001 (parte), prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che *"non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico"*;
- n. 8 "Ristrutturazione edilizia pesante" – art. 10 comma 1 lett. c) d.P.R. 380/2001, prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che *"comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico"*;
- n. 39 "Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica" – art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001, prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che comporti *"l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati, ad una diversa categoria funzionale"*.

Successivamente la Sentenza della Corte di Cassazione Sezione III penale del 14 febbraio 2017 n. 6873, per un mutamento d'uso con opere nel centro storico della città di Firenze ha ritenuto, nel caso di specie non sufficiente la SCIA essendo necessario il Permesso di costruire.

CIRCOLARE ESPLICATIVA INTERVENTI DI MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO DEL 14/11/2017 PROT. 191432

La circolare tratta la disciplina edilizia in essere per attuare le varie tipologie di interventi di cambio di destinazione d'uso di un immobile.

Naturalmente al variare dello strumento urbanistico, da utilizzare per attuare l'intervento, varia l'onerosità dello stesso.

D.A.C. n. 73/2010

Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG. Determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione.

ROMA
Comune di Roma

Protocollo RC n. 8658/10

Deliberazione n. 73

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2010
VERBALE N. 62
Seduta Pubblica del 30/31 luglio 2010
Presidenza: POMARICI - PICCOLO

L'anno duemiladiecimila, il giorno di venerdì trenta del mese di luglio, alle ore 9,45, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 9 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta.
(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,15 – il Presidente dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 39 Consiglieri:

Alzetta Andrea, Angelini Roberto, Azuni Maria Gemma, Berruti Maurizio, Bianconi Patrizio, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cassone Ugo, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gasperini Dino, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Mollicone Federico, Orsi Francesco, Parsi Massimiliano, Piccolo Samuele, Pomarici Marco, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Rossini Dario, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Todini Ludovico Maria, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Vannini Scatoli Alessandro e Visconti Marco.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Aiuti Fernando, Aurigemma Antonio, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Luca Pasquale, Ferrari Alfredo, Guidi Federico, Masini Paolo, Mei Mario, Naccari Domenico, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Ozzimo Daniele, Pancaletto Fabrizio, Pelonzi Antonino, Policastro Maurizio, Rutelli Francesco, Storace Francesco, Valeriani Massimiliano e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, nomina, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, per



D.G.C. n. 115/2011

Aggiornamento dell'Allegato B1 "Calcolo della Tariffa Unitaria di Monetizzazione", di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010 Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG

ROMA CAPITALE
Protocollo RC n. 5328/11

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA
(SEDUTA DELL'11 APRILE 2011)

L'anno duemilaundici, il giorno di lunedì undici del mese di aprile, alle ore 12,00, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	Sindaco	8 CORSINI MARCO.....	Assessore
2 CUTRUFO MAURO.....	Vice Sindaco	9 DE PALO GIANLUIGI.....	"
3 ANTONIOZZI ALFREDO.....	Assessore	10 GASPERINI DINO.....	"
4 AURIGEMMA ANTONIO.....	"	11 GHERA FABRIZIO.....	"
5 BELVISO SVEVA.....	"	12 LAMANDA CARMINE.....	"
6 BORDONI DAVIDE.....	"	13 VISCONTI MARCO.....	"
7 CAVALLARI ENRICO.....	"		

Sono presenti l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Antoniozzi, Aurigemma, Belviso, Bordini, Cavallari, Corsini, De Palo, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.
(O M I S S I S)

A questo punto il Vice Sindaco esce dall'Aula.
(O M I S S I S)

Deliberazione n. 115

Aggiornamento dell'Allegato B1 "calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione", di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010 Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG.

Premesso che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, è stato approvato il Piano Regolatore Generale di Roma;

Che gli artt. 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (NTA) individuano, in funzione dell'intervento da realizzare, le quantità e le relative modalità di reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici;

Che il comma 20, dell'art. 7, delle NTA stabilisce che "La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard 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

D.G.C. n. 115/2011

La delibera di cui trattasi rappresenta un aggiornamento dei parametri di calcolo della tariffa di monetizzazione delle superfici da destinare a standard urbanistici e non reperite, precedentemente stabiliti con la Deliberazione A.C. n. 73 del 30-31/07/10.

Di conseguenza per conoscere nel dettaglio tutte le modalità previste, per calcolare la tariffa di monetizzazione dovuta si dovrà far riferimento alla Deliberazione originaria del 2010, mentre per effettuare il calcolo si dovranno utilizzare le tabelle con i parametri aggiornati contenuti nella Deliberazione del 2011.

Con questa Deliberazione viene stabilito:

- La disciplina della monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi del comma 20 dell'art. 7 delle NTA del PRG;
- Il criterio per il calcolo della Tariffa Unitaria di Monetizzazione:

$$T.U.M. = V \times K \times 0,2 \times 75\%$$

- V = è il valore venale unitario dell'edificio o della porzione di edificio oggetto d'intervento desunto dalle quotazioni OMI;
- K = è l'incidenza dell'area edificabile, è direttamente correlato alle quotazioni immobiliari degli edifici, e si calcola utilizzando l'allegato B.1 della Deliberazione (valori intermedi si ottengono per interpolazione lineare);
- $0,2$ = (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.

Circolare esplicativa prot. 99440/2012

Calcolo monetizzazione standard

Parere Dipartimento P.A.U.

Prot. 1172 del 15/02/2011

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

ROMA CAPITALE 27
6. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
30.11.2012 data
Prot. Gen. n. 99440

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

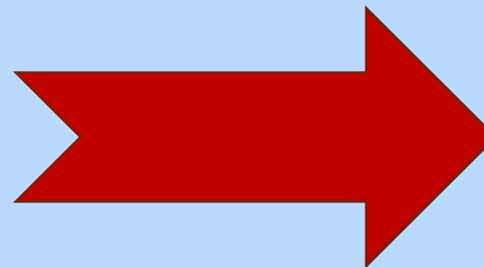
1. Campo di applicazione
Le disposizioni indicate nella presente circolare si applicano a tutti gli interventi realizzabili, in forza delle prescrizioni delle NTA del PRG, in modalità diretta.
Le presenti disposizioni non trovano invece applicazione per gli interventi da realizzarsi in attuazione delle 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.

1



(Necessità richiesta parere preventivo)

ROMA CAPITALE
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire
Il Dirigente
PVR - Ufficio DIA

Al XVII Municipio U.O.T.
Dirigente Arch. Giancarlo Babusci
Circonvallazione Trionfale, 19
00195 Roma

A TUTTI I MUNICIPI
U.O.O.T.T.
Selli

15/02/11
1172

pc [redacted]

Oggetto: Riscontro richiesta prot. [redacted] de [redacted] della U.O.T. in indirizzo acquisita con prot. [redacted] del [redacted] inerente D.I.A., ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., prot. n° [redacted] del [redacted]

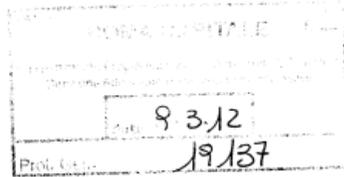
IL DIRIGENTE

Premesso che in data [redacted] con protocollo n. [redacted] è stata presentata presso questo Dipartimento, Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/01 T.U., per lavori da eseguire nell'immobile sito in Roma in [redacted] che tale Denuncia di Inizio Attività contempla il cambio di destinazione d'uso da Commerciale CU/b a Servizi alle persone CU/m e che pertanto necessita di dotazione differenziale aggiuntiva di parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente; che l'interessato ha chiesto al Municipio in indirizzo con prot. 69150 del 23/12/10, il parere consultivo di cui all'art. 1 comma 6 della D.C.C. 73/10, inerente la monetizzazione degli standard non reperiti; che ai sensi dell'art. 1 comma 6 della D.C.C. 73/10 "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".

Alla luce di quanto sopra descritto si chiarisce che la procedura inerente il parere consultivo del Municipio competente di cui alla D.C.C. 73/10, viene attivata dallo scrivente Ufficio per le richieste di Permesso di costruire da parte del Responsabile del Procedimento. Nei casi di procedure edilizie semplificate, come la D.I.A. ai sensi dell'art. 23 comma 3 del D.P.R. 380/01 s.m.i., visto che la stessa si basa sul concetto dell'asseverazione da parte del Tecnico incaricato, della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, ecc., poiché quest'ultimo assume ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D.P.R. 380/01 la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale e rimanendo valida la procedura di cui all'art. 7 comma 20 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che testualmente recita "La monetizzazione è autorizzata dal Comune (nel caso di specie dal Municipio territorialmente competente) su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici in sede di abilitazione degli interventi diretti...", rimane facoltà del soggetto interessato richiedere direttamente al Municipio competente il parere consultivo di cui all'art. 1 comma 6 della D.C.C. 73/10, che dovrà essere corredato da relazione tecnica a firma del tecnico abilitato contenente il calcolo e la monetizzazione degli standard non reperiti.

Il Responsabile dell'Ufficio D.I.A.
Arch. Massimiliano Caifaro

IL DIRIGENTE
Ing. Antonello Fatello



Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi

La disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011

Sommario: 1. Premessa; 2. Definizione interventi edilizi, 3 Titoli abilitativi

1. Premessa

La vigente disciplina dell'attività edilizia trova la sua fonte nella PARTE I del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (di seguito "T.U.E."), entrato in vigore il 30 giugno 2003.

Il T.U.E., nel suo testo originario, prevedeva

- all'art. 6 la disciplina della "attività edilizia libera" ossia degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo;
- agli articoli da 10 a 21 la disciplina della attività edilizia subordinata a permesso di costruire;
- agli artt. 22 e 23 la disciplina dell'attività edilizia subordinata a denuncia di inizio attività;

e quindi, in definitiva, l'esistenza di due soli titoli edilizi abilitativi:

- ✓ il permesso di costruire, prescritto per gli interventi edilizi indicati all'art. 10;
- ✓ la denuncia di inizio attività (di seguito "D.I.A."), fattispecie residuale prevista per tutti gli interventi non rientranti tra le attività di edilizia libera e non subordinati a permesso di costruire; alcuni degli interventi indicati all'art. 10, pur tuttavia, a scelta dell'interessato, per effetto della disposizione dell'art. 22, comma 3, T.U.E., al verificarsi delle condizioni ivi espressamente indicate, potevano anch'essi, in alternativa al permesso di costruire, essere assoggettati a D.I.A.

CIRCOLARE ESPLICATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DEL 09/03/2012 PROT. 19137

**E ALTRE LE POTETE SCARICARE SUL
SITO DI ROMA CAPITALE **OLTRE A**
NUMEROSI PARERI TECNICI RESI DAL
DIPARTIMENTO P.A.U.**

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/procedure-edilizie.html>

Esempio pratico n. 1 di 3

CALCOLO ONERI

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

DA

NEGOZIO (Cu/b) – PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA

A

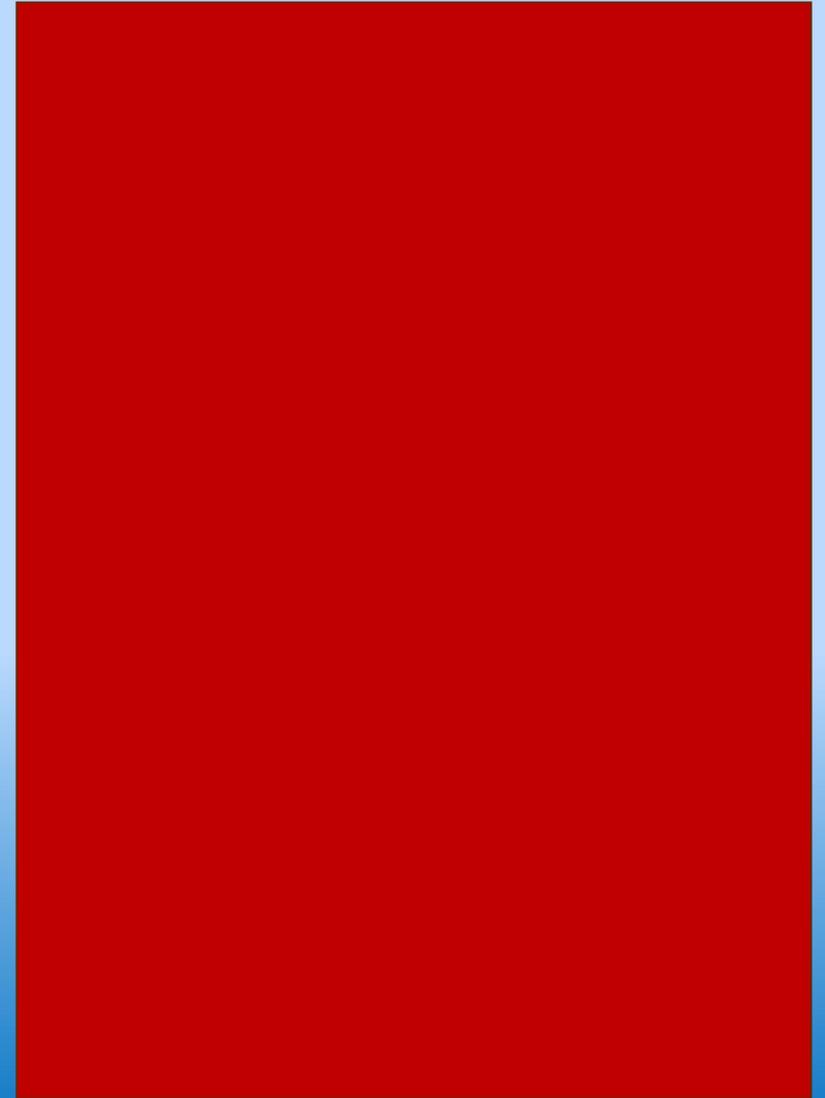
ABITAZIONE (Cu/b) – ABITAZIONE SINGOLA

Planimetria esempio

Ante – Operam



Post – Operam



Superficie Post-Operam	= mq 62,40
S.U.L. Post-Operam	= mq 79,07
Volumetria Post-Operam	= mc 253,02



Art.6. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme - salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in sette funzioni: abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, le principali destinazioni d'uso sono così classificate:

- a) Abitative: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b);
- b) Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c) Servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);

- d) Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);
- e) Produttive: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);
- f) Agricole: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);
- g) Parcheggi non pertinenziali: autorimesse e autosilo - (CU/nessuno).

TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO	
art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001 così come introdotto dalla L.n. 164/2014	Art. 6 NTA del PRG
<u>a) residenziale</u>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a)
<i>a-bis) turistico-ricettiva</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
<i>b) produttiva e direzionale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. c) con l'esclusione dei pubblici esercizi, nonché lett. e) con l'esclusione del commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita
<u>c) commerciale</u>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), c) limitatamente ai pubblici esercizi, nonché lett. e) limitatamente al commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita*
<i>d) rurale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. f)
-----	lett. g) parcheggi non pertinenziali

* TAR Lazio sez. 2bis n° 9249/2018 ha stabilito che commercio all'ingrosso → produttiva

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = _____

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = _____

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

Calcolo U.P.

D.A.C. n. 28/2022

$$\begin{aligned} \text{U.P. ante} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{U.P. post} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

Verifica URBANIZZAZIONE PRIMARIA da versare

$$\text{U.P. post} - \text{U.P. ante} = \underline{\hspace{2cm}} \text{ Euro}$$

TAB. B

TABELLA B

(per destinazioni turistiche, commerciali, direzionali – art. 6 lett. b),c),d) e lett. e) quest'ultima limitatamente al commercio all'ingrosso, deposito e magazzini delle NTA di PRG)

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.F.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
U.p.	92,81	92,62	82,78	67,05	61,15

Valori espressi in euro/mc

Valori espressi in euro

D.T.Z. : Densità Territoriale di Zona densità territoriale di zona previsto dallo Strumento urbanistico di riferimento (in abitanti per ettaro)

I.F.T.: Indice di Fabbricabilità Territoriale (in mc./mq.)

I.F.F.: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (in mc./mq.)

U.p.: oneri di urbanizzazione primaria (in euro/mc.)

U.s.: oneri di urbanizzazione secondaria (in euro/mc.)

U.: onere totale di urbanizzazione (in euro/mc.)

TAB. A

TABELLA A

(per destinazioni residenziali – art. 6 lett.a) delle NTA del PRG)

D.T.Z.	50	70	100	140	150	200	250
I.F.T.	0,50	0,70	1,00	1,40	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	1,40	2,00	3,20	3,50	4,50	7,50
U.p.	56,23	49,56	36,93	34,24	32,54	24,38	20,52
U.s.	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79
U.	103,02	96,35	83,72	81,03	79,33	71,17	67,31

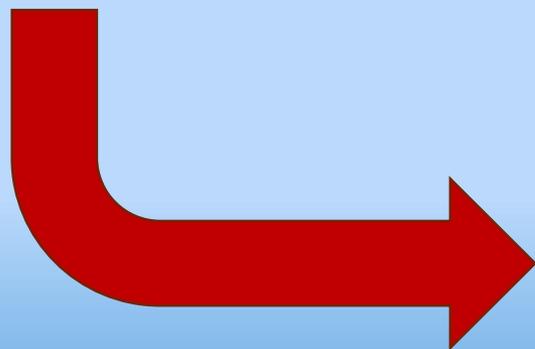


Tabelle estratte dalla
D.A.C. n. 28/2022

Calcolo U.P.

D.A.C. n. 28/2022

$$\begin{aligned} \text{U.P. ante} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 92,62 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{U.P. post} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 36,93 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

Verifica URBANIZZAZIONE PRIMARIA da versare

$$\text{U.P. post} - \text{U.P. ante} = \underline{\hspace{2cm}} \text{ Euro}$$

TAB. C1

D.A.C. n. 28/2022

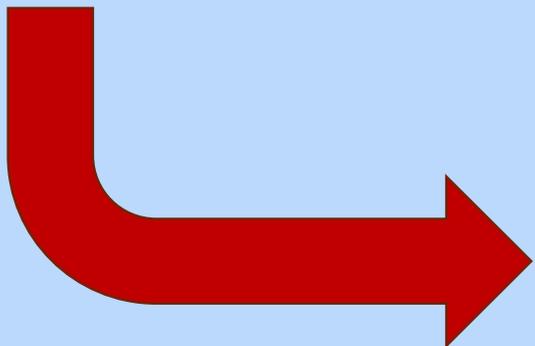


TABELLA C1

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELL'ONERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE AL TIPO DI ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - DESTINAZIONE URBANISTICA - DESTINAZIONI D'USO-

N	Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA N.P.R.G.	DESTINAZIONI RESIDENZIALI art.6 N.T.A. di N.P.R.G. lettera a)				DESTINAZIONI TURISTICHE COMMERCIALI DIREZIONALI art. 6 N.T.A. di N.P.R.G. lettere b),c),d), e) interventi DR-RE			
			NE AMP	DR RE	MS	MdU	NE AMP	DR RE	MS	MdU
1	A	sistema insediativo <u>città storica</u>	1,00	0,30	0,30	0,30	1,00	0,60	0,60	0,60
2	B	sistema insediativo <u>città storica</u> - ambiti di valorizzazione <u>città consolidata</u>	0,90	0,20	0,20	0,20	0,90	0,40	0,40	0,40
3	B	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente residenziali - programmi integrati - nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare <u>città della trasformazione</u> - ambiti a pianificazione particolareggiata definita	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
4	C	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - programmi di recupero urbano <u>città della trasformazione</u> - ambiti di trasformazione ordinaria - programmi integrati <u>progetti strutturanti</u> - centralità urbane e metropolitane per insediamenti residenziali <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata successivamente all'atto di programmazione	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50
5	D	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente per attività	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
6	E	sistema insediativo <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata fino all'atto di programmazione sistema ambientale <u>parchi</u> <u>agro romano</u>	1,00	0,20	0,20	0,20	1,00	0,50	0,50	0,50
7	F	sistema insediativo <u>progetti strutturanti</u> - centralità urbane e metropolitane non per insediamenti residenziali sistema ambientale <u>aree naturali protette</u> sistema dei servizi sistema delle infrastrutture sistema della mobilità	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50

Calcolo U.P.

D.A.C. n. 28/2022

$$\begin{aligned} \text{U.P. ante} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 92,62 \text{ €/mc} \times 0,20 = \mathbf{4.218,25 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{U.P. post} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 36,93 \text{ €/mc} \times 0,20 = \mathbf{1.681,92 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

Verifica **URBANIZZAZIONE PRIMARIA** da versare

$$\text{U.P. post} - \text{U.P. ante} = - 2.536,33 \rightarrow \mathbf{0,00}$$

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = 0,00

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = _____

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

Calcolo U.S.

D.A.C. n. 28/2022

$$\begin{aligned} \text{U.S. ante} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{U.S. post} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

Verifica URBANIZZAZIONE SECONDARIA da versare

$$\text{U.S. post} - \text{U.S. ante} = \underline{\hspace{2cm}} \text{ Euro}$$

TAB. B

TABELLA B

(per destinazioni turistiche, commerciali, direzionali – art. 6 lett. b),c),d) e lett. e) quest'ultima limitatamente al commercio all'ingrosso, deposito e magazzini delle NTA di PRG)

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.F.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
U.p.	92,81	92,62	82,78	67,05	61,15

Valori espressi in euro/mc

Valori espressi in euro

D.T.Z. : Densità Territoriale di Zona densità territoriale di zona previsto dallo Strumento urbanistico di riferimento (in abitanti per ettaro)

I.F.T.: Indice di Fabbricabilità Territoriale (in mc./mq.)

I.F.F.: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (in mc./mq.)

U.p.: oneri di urbanizzazione primaria (in euro/mc.)

U.s.: oneri di urbanizzazione secondaria (in euro/mc.)

U.: onere totale di urbanizzazione (in euro/mc.)

URBANIZZAZIONE SECONDARIA NON E' PREVISTA PER LE STRUTTURE DI VENDTA

RISULTA = 0



TAB. A

TABELLA A

(per destinazioni residenziali – art. 6 lett.a) delle NTA del PRG)

D.T.Z.	50	70	100	140	150	200	250
I.F.T.	0,50	0,70	1,00	1,40	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	1,40	2,00	3,20	3,50	4,50	7,50
U.p.	56,23	49,56	36,93	34,24	32,54	24,38	20,52
U.s.	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79
U.	103,02	96,35	83,72	81,03	79,33	71,17	67,31

Tabelle estratte dalla D.A.C. n. 28/2022

Calcolo U.S.

D.A.C. n. 28/2022

$$\begin{aligned} \text{U.S. ante} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 0 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{U.S. post} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} \end{aligned}$$

Verifica URBANIZZAZIONE SECONDARIA da versare

$$\text{U.S. post} - \text{U.S. ante} = \underline{\hspace{2cm}} \text{ Euro}$$

TAB. C1

D.A.C. 28/2022

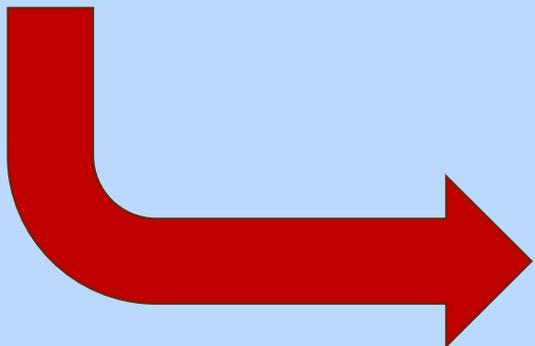


TABELLA C1

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELL'ONERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE AL TIPO DI ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - DESTINAZIONE URBANISTICA - DESTINAZIONI D'USO-

N	Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA N.P.R.G.	DESTINAZIONI RESIDENZIALI art.6 N.T.A. di N.P.R.G. lettera a)				DESTINAZIONI TURISTICHE COMMERCIALI DIREZIONALI art. 6 N.T.A. di N.P.R.G. lettere b),c),d), e) interventi DR-RE			
			NE AMP	DR RE	MS	MdU	NE AMP	DR RE	MS	MdU
1	A	sistema insediativo <u>città storica</u>	1,00	0,30	0,30	0,30	1,00	0,60	0,60	0,60
2	B	sistema insediativo <u>città storica</u> - ambiti di valorizzazione <u>città consolidata</u>	0,90	0,20	0,20	0,20	0,90	0,40	0,40	0,40
3	B	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> – tessuti prevalentemente residenziali – programmi integrati – nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare <u>città della trasformazione</u> – ambiti a pianificazione particolareggiata definita	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
4	C	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> – programmi di recupero urbano <u>città della trasformazione</u> – ambiti di trasformazione ordinaria – programmi integrati <u>progetti strutturanti</u> – centralità urbane e metropolitane per insediamenti residenziali <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata successivamente all'atto di programmazione	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50
5	D	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> – tessuti prevalentemente per attività	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
6	E	sistema insediativo <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata fino all'atto di programmazione sistema ambientale <u>parchi</u> <u>agro romano</u>	1,00	0,20	0,20	0,20	1,00	0,50	0,50	0,50
7	F	sistema insediativo <u>progetti strutturanti</u> – centralità urbane e metropolitane non per insediamenti residenziali sistema ambientale <u>aree naturali protette</u> sistema dei servizi sistema delle infrastrutture sistema della mobilità	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50

Calcolo U.S.

D.A.C. n. 28/2022

$$\begin{aligned} \text{U.S. ante} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. B} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 0 \text{ €/mc} \times 0,20 = \mathbf{0 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{U.S. post} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 253,02 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times 0,20 = \mathbf{2.130,98 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

Verifica URBANIZZAZIONE SECONDARIA da versare

$$\text{U.S. post} - \text{U.S. ante} = \mathbf{2.130,98 \text{ Euro}}$$

CASI PARTICOLARI

Il calcolo come descritto in precedenza è valido per quasi tutti gli interventi di cambio destinazione d'uso. Ai fini della determinazione degli oneri dovuti l'intervento descritto risulta infatti essere classificato come intervento di 'Ristrutturazione Edilizia Parziale'.

Vediamo quindi come si verifica se l'intervento ricade in questa casistica oppure, diversamente, come calcolare gli oneri.

1) Calcoliamo l'onerosità teorica dovuta con la formula:

$$O_e = \frac{C_{Mb} \times (U_p \text{ fin} + U_s \text{ fin}) \times \text{Tab. "C1"} \times 0,9 \times h}{C.c.}$$

Qualora gli oneri di urbanizzazione ipoteticamente dovuti per intero, per la destinazione d'uso finale, (O_t) siano maggiori dell'onerosità teorica (O_e), ovvero $O_t > O_e$, l'intervento è da definirsi come Ristrutturazione Edilizia parziale (REp). **QUESTO È IL NOSTRO CASO**

Qualora invece (O_t) risultasse minore di (O_e) (ovvero $O_t < O_e$), l'intervento sarebbe da definirsi come Ristrutturazione Edilizia totale (REt). In questo caso gli oneri di urbanizzazione andrebbero calcolati per intero sulla destinazione d'uso finale, senza detrarre quindi gli oneri di urbanizzazione già previsti per la destinazione iniziale.

CASI PARTICOLARI / 2

Confermato che l'intervento rientra nei casi della Ristrutturazione Edilizia Parziale e che quindi non occorre versare il contributo per intero, senza detrarre quello dovuto per la destinazione ante-operam, occorre fare un'altra verifica.

Infatti se l'importo dell'onerosità teorica dovuta, calcolato in precedenza con la formula:

$$Oe = \frac{CMb \times (U_p \text{ fin} + U_s \text{ fin}) \times \text{Tab. "C1"} \times 0,9 \times h}{C.c.}$$

dovesse risultare maggiore dell'importo degli oneri inizialmente calcolato, dovremmo corrispondere come Oneri di Urbanizzazione quest'ultima cifra.

Infatti la circolare sulla determinazione degli oneri al punto 3.2.2 Cambio d'uso con opere, paragrafo b.2) Intervento di REp specifica che:

'In tal caso il contributo da versare sarà determinato pari al maggiore tra i valori derivanti dall'applicazione delle due sottoelencate formule...'

Quella che abbiamo utilizzato nel calcolo di questo caso oppure quella dell'onerosità teorica.

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	= 0,00
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	= 2.130,98 €
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	= _____
MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	= _____

Calcolo C.C.C.

D.C.C. n. 19/2005

COMPUTO METRICO (*) = 16.649,39 EURO

TARIFFARIO REGIONE LAZIO 2023

(*) solo con le voci relative alle opere funzionali al cambio d'uso e ristrutturazione edilizia

R1 = _____ R2 = _____ R3 = _____

C.C.C. = CME X (R1+R2+R3) / 100

= 16.649,39 x (R1+R2+R3) / 100

= _____ Euro da Corrispondere

TABELLA B estratta dalla D.C.C. n. 19/2005

TABELLA B

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE

		Z.T.O.	ZONA DI P.R.G.	
R1	U B I C A Z I O N E Territoriali Omogenee D.I. 2/4/68 n. 1444 L.R. 12/7/77 n.35 L.R. 18/6/80 n. 71 D.C.R. 26/10/77 n.270 D.C.R. 19/10/83 n.698 D.C.R. 11/7/84 n.916 L.R. 10/5/01 n. 10 D.C.C. 31/7/95 n. 158 D.C.C. 23/12/02 n.228	A	A1: A (parte) - G1 (parte) A2: A (parte) - B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - G1 (parte)	3.00
		B-C2	B1: B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - D - G1 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B2: E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B3: F1 - O1 - O2 - O3 - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) C: C - E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte)	2.50
		E-C1	D: L1 - L2 - L3 E1: H3 E2: H1 - H2 F1: M1 - M3 - M4 - M5 - M6 F2: N F3: G1 (parte) - G4 - H2 - I1 - I2 - P	1.75
R2	T I P O L O G I E	Unifamiliari singole		2.50
		Unifamiliari aggregate fino a due piani abitabili	fino a 4 alloggi	2.25
			a schiera	2.00
		Plurifamiliari	fino a 3 piani abitabili	1.75
oltre 3 piani abitabili	2.00			
R3	C A R A T T E R I S T I C H E	Classi di incremento di cui all'art.8 D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 n.801 e successive modificazioni (D.M. LL.PP. 20 giugno 1990)	I	1.75
			II	
			III	
			IV	
			V	
			VI	3.00
			VII	
			VIII	
			IX	
			X	
			XI	4.50

R1 = UBICAZIONE

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

R2 = TIPOLOGIE

- UNIFAMILIARI SINGOLE
- UNIFAMILIARI AGGREGATE
- PLURIFAMILIARI

R3 = CARATTERISTICHE

- Classi di incremento di cui all'art. 8 del DM LLPP del 10/10/1977

Oppure:

- Solo per gli interventi su edifici esistenti qualora si intervenga soltanto su un alloggio compreso in un edificio plurifamiliare si può assumere come R3:
 - Immobile con superficie NETTA da 0 a 95 mq → 1,75
 - Immobile con superficie NETTA da 96 a 130 mq → 3,00
 - Immobile con superficie NETTA oltre i 130 mq → 4,50

TABELLA B

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE

		Z.T.O.	ZONA DI P.R.G.		
R1	U B I C A Z I O N E E Zone Territoriali Omogenee D.I. 2/4/68 n. 1444 L.R. 12/7/77 n.35 L.R. 18/6/80 n. 71 D.C.R. 26/10/77 n.270 D.C.R. 19/10/83 n.698 D.C.R. 11/7/84 n.916 L.R. 10/5/01 n. 10 D.C.C. 31/7/95 n. 158 D.C.C. 23/12/02 n.228	A	A1: A (parte) - G1 (parte) A2: A (parte) - B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - G1 (parte)	3.00	
		B-C2	B1: B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - D - G1 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B2: E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B3: F1 - O1 - O2 - O3 - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) C: C - E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte)	2.50	
		E - C1	D: L1 - L2 - L3 E1: H3 E2: H1 - H2 F1: M1 - M3 - M4 - M5 - M6 F2: N F3: G1 (parte) - G4 - H2 - I1 - I2 - P	1.75	
R2	T I P O L O G I E Unifamiliari singole Unifamiliari aggregate fino a due piani abitabili Plurifamiliari			2.50	
		fino a 4 alloggi		2.25	
		a schiera		2.00	
		fino a 3 piani abitabili		1.75	
R3	C A R A T T E R I S T I C H E Classi di incremento di cui all'art.8 D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 n.801 e successive modificazioni (D.M. LL.PP. 20 giugno 1990)		I	0 - 5%	1.75
			II	6 - 10%	
			III	11 - 15%	
			IV	16 - 20%	
			V	21 - 25%	
			VI	26 - 30%	3.00
			VII	31 - 35%	
			VIII	36 - 40%	
			IX	41 - 45%	4.50
			X	46 - 50%	
			XI	Oltre 50%	

R3 = CARATTERISTICHE

- Classi di incremento di cui all'art. 8 del DM LLPP del 10/10/1977:

Per calcolare la classe di incremento in cui si ricade vanno sommate le percentuali relative ai vari incrementi previsti dagli artt. 5-6-7 del suddetto D.M., ovvero

- Superficie utile abitabile (art. 5):
oltre 95 e fino a 110 mq: +5%;
oltre 110 e fino a 130 mq: +15 %;
oltre 130 e fino a 160 mq: +30%;
oltre 160 mq: +50%.
- Rapporto tra S.N.R. e S.U. dell'edificio (art. 6):
oltre il 50 e fino al 75%: +10%;
tra il 75 e il 100%: +20%;
oltre il 100%: +30%
- Caratteristiche specifiche edificio (+10% per ognuna) (art. 7):
- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

Calcolo C.C.C.

D.C.C. n. 19/2005

COMPUTO METRICO (*) = 16.649,39 EURO

TARIFFARIO REGIONE LAZIO 2023

(*) solo con le voci relative alle opere funzionali al cambio d'uso e ristrutturazione edilizia

$$R1 = 2,50 \quad R2 = 2,00 \quad R3 = 1,75$$

$$\begin{aligned} \text{C.C.C.} &= \text{CME} \times (R1+R2+R3) / 100 \\ &= 16.649,39 \times (2,5 + 2,00 + 1,75) / 100 \\ &= 1.040,59 \text{ Euro da Corrispondere} \end{aligned}$$

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	= 0,00
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	= 2.130,98 €
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	= 1.040,59 €

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI= _____

TABELLA ART. 7 – N.T.A. del P.R.G.

Parcheeggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Abitative/abitazioni singole	4	1,6
Abitative/abitazioni collettive	4	2
Commerciali	4	4
Servizi	4	4
Turistico-ricettive	4	4
Agricole	4	1

Parcheeggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	3	10
Servizi	4	6
Turistico-ricettive	4	6
Produttive	4	4

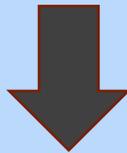
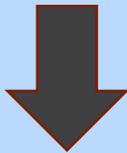
Parcheeggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	2	20
Servizi	2	15

TEMA:

PARCHEGGI PRIVATI

PARCHEGGI PUBBLICI



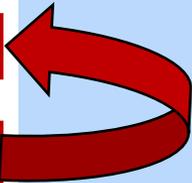
4 MQ / 10 MQ
di SUL

4 MQ / 10 MQ
di SUL



4 MQ / 10 MQ
di SUL

1,6 MQ / 10
MQ di SUL



ESTRATTO ART. 8 – N.T.A. del 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.

2. Per le destinazioni d'uso non abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.

3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. e), devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.

4. Negli interventi indiretti, come definiti dall'art. 12, comma 3, localizzati all'esterno della *Città storica* e della *Città consolidata*, è

TEMA:

VERDE PUBBLICO E SERVIZI

NEGOZIO (Cu/b)

PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA

SOLO VERDE PUBBLICO

4 MQ / 10 MQ di SUL



ABITAZIONE (Cu/b)

ABITAZIONE SINGOLA

SERVIZI = 6,5 mq x Utente

VERDE = 9,5 mq x Utente

Calcolo delle Superfici di Standard esistenti e da reperire:

ANTE OPERAM - Commerciale (piccola struttura di vendita - Cu/b)

P1 – PARCHEGGIO PRIVATO = SUL x 4/10 = 79,07 x 4/10 = 31,62 mq

P2 – PARCHEGGIO PUBBLICO = SUL x 4/10 = 79,07 x 4/10 = 31,62 mq

V – VERDE = S.U.L. x 4/10 = 79,07 x 4/10 = 31,62 mq

S – SERVIZI = 0 (non previsto per destinazione commerciale)

POST OPERAM - Residenziale – (Abitazione singola - Cu/b)

P1 – PARCHEGGIO PRIVATO = SUL x 4/10 = 79,07 x 4/10 = 31,62 mq

P2 – PARCHEGGIO PUBBLICO = SUL x 1,60/10 = 79,07 x 1,60/10 = 12,65 mq

V – VERDE = U.E. x 9.50 MQ/AB = 2,108 x 9,50 = 20,02 mq

S – SERVIZI = U.E. x 6.50 MQ/AB = 2,108 x 6,50 = 13,70 mq

U.E. = SUL / 37,50 = 79,07 / 37,50 = 2,108 U.E.

(U.E. = Utente Equivalente)

CALCOLO (POST-ANTE) DA REPERIRE

P1 – PARCHEGGIO PRIVATO = POST – ANTE = 0,00 mq

P2 – PARCHEGGIO PUBBLICO = POST – ANTE = - 18,97 mq

V – VERDE = POST – ANTE = - 11,60 mq

S – SERVIZI = POST – ANTE = 13,70 mq

13,70 mq
da reperire

MONETIZZAZIONE

Calcolo MONETIZZAZIONE

D.A.C. n.73/2010

$$\text{TUM} = V \times 0,2 \times K \times 75\%$$

CALCOLO - T.U.M. (D.C.C. 73/2010 e D.A.C. 115/2011) (VEDI ALLEGATO AG. ENTRATE)

V = il valore di mercato max immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI;

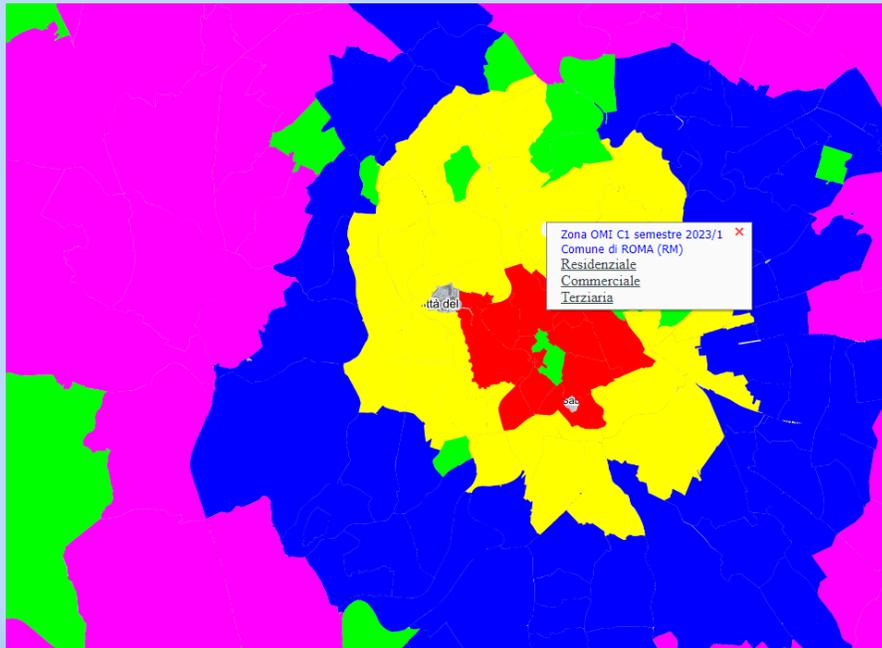
0,2 mq/mq = costante che rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (la ponderazione è effettuata tra i diversi indici di edificabilità assegnati a tali zone dall'art. 85, comma 2, delle NTA del PRG vigente, in funzione delle attrezzature da realizzare).

K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate nel prosieguo del presente atto;

75% = costante che rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio;

V = il valore di mercato max immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI

www.geopoi.it - prendere la zona con il valore max residenziale



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/EUR (VIALE EUROPA)

Codice zona: D29

Microzona: 79

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3000	4500	L	10,8	15,8	L
Abitazioni signorili	Normale	3400	5000	L	12	17,8	L
Box	Normale	1800	2600	L	8	11,5	L
Posti auto coperti	Normale	1350	2000	L	6,5	9,5	L
Posti auto scoperti	Normale	800	1200	L	4,3	6	L
Ville e Villini	Normale	2850	4200	L	12	17,3	L

Roma (RM) Piazzale di Val Fiorita 5



Calcolo tariffa unitaria di monetizzazione (Tum)

V	K	Tum
euro/mq	%	euro/mq
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

CALCOLO ONERI DI MONETIZZAZIONE

13,70 mq (da reperire)

x

214 €/mq

=

EURO 2.931,80 (da corrispondere)

ONERI DA CORRISPONDERE:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	= 0,00
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	= 2.130,98 €
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	= 1.040,59 €
MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	= 2.931,80 €

TOTALE = **6.103,37 €**

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Cambio Destinazione Uso



QUESTION TIME

Esempio pratico n. 2 di 3

CALCOLO ONERI

L.R. LAZIO n. 13/2009

**RECUPERO DI UN SOTTOTETTO
A SCOPI ABITATIVI**

L.R. Lazio n. 13/2009

Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti

Art. 1 (Finalità)

Art. 2 (Definizione)

Art. 3 (Condizioni per il recupero)

Art. 4 (Classificazione dell'intervento ed oneri concessori)

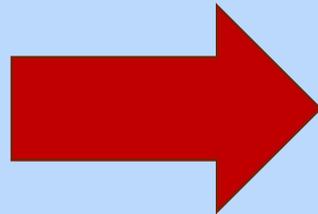
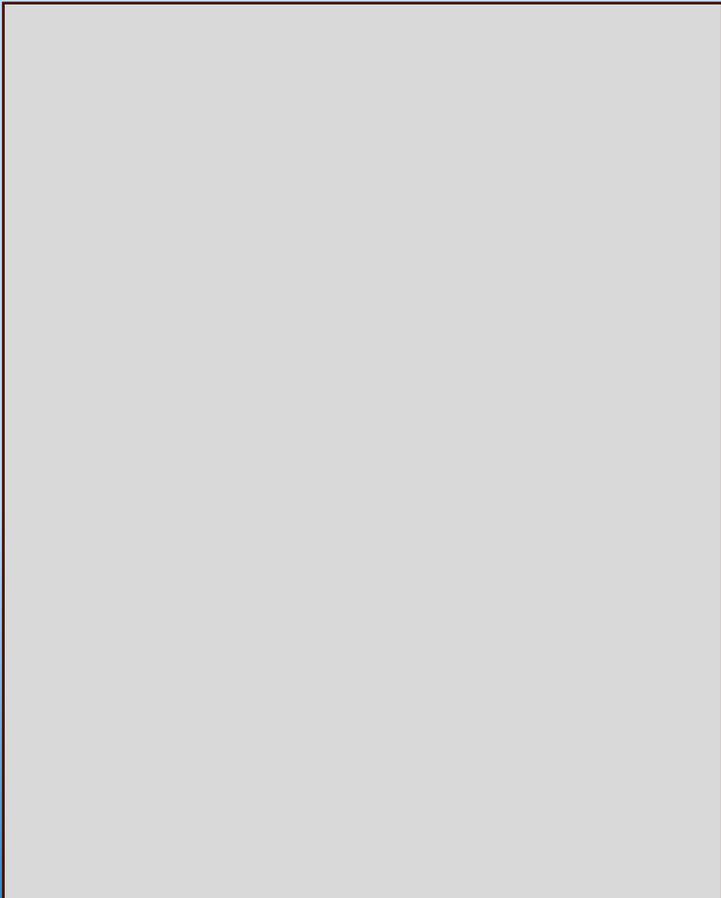
Art. 5 (Modalità di intervento)

Art. 6 (Sostenibilità energetica ambientale)

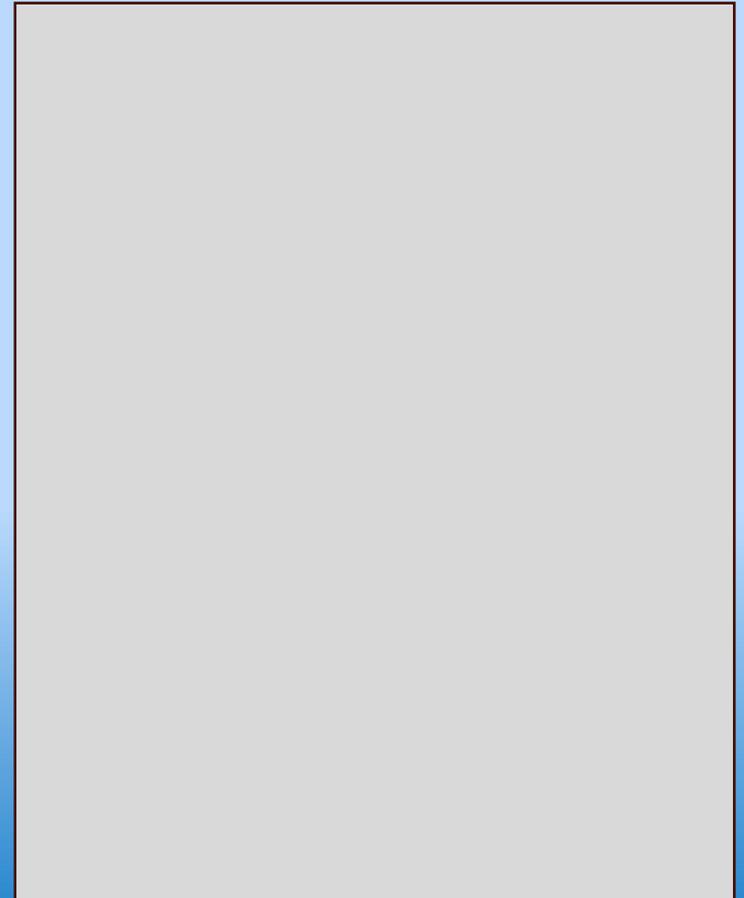
Art. 7 (Esclusioni e deroghe)

Planimetria esempio

Ante – Operam



Post- Operam



ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = _____

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = _____

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

RECUPERO SOTTOTETTO – L.R. Lazio n. 13/09 ss.mm.ii.

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} * \text{X } 0,9 \text{ X TAB. A X TAB. C1} \\ &= 81,92 \text{ mc x } 0,9 \text{ x TAB. A x TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} * \text{X } 0,9 \text{ X TAB. A X TAB. C1} \\ &= 81,92 \text{ mc x } 0,9 \text{ x TAB. A x TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

* **VOLUME** = S.U.L. x altezza convenzionale --> m 3,20

Valori espressi in euro

D.T.Z. : Densità Territoriale di Zona densità territoriale di zona previsto dallo Strumento urbanistico di riferimento (in abitanti per ettaro)

I.F.T.: Indice di Fabbricabilità Territoriale (in mc./mq.)

I.F.F.: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (in mc./mq.)

U.p.: oneri di urbanizzazione primaria (in euro/mc.)

U.s.: oneri di urbanizzazione secondaria (in euro/mc.)

U.: onere totale di urbanizzazione (in euro/mc.)

5,35

Tabella estratta da D.A.C. n. 28/2022

TABELLA A
(per destinazioni residenziali – art. 6 lett.a) delle NTA del PRG)

D.T.Z.	50	70	100	140	150	200	250
I.F.T.	0,50	0,70	1,00	1,40	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	1,40	2,00	3,20	3,50	4,50	7,50
U.p.	56,23	49,56	36,93	34,24	32,54	24,38	20,52
U.s.	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79
U.	103,02	96,35	83,72	81,03	79,33	71,17	67,31

RECUPERO SOTTOTETTO – L.R. 13/09 ss.mm.ii.

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

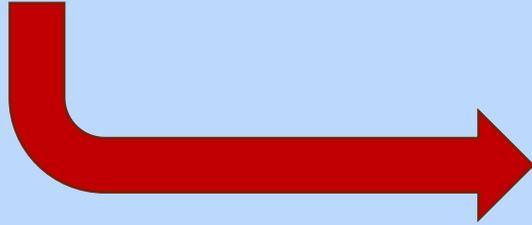
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 81,92 \text{ mc} \times 0,9 \times 24,38 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 81,92 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

TAB. C1 D.A.C. n. 28/2022



N.B. PER IL RECUPERO DEL SOTTOTETTO
COME PARAMETRO DI RIFERIMENTO

**NE / AMP = NUOVA EDIFICAZIONE
AMPLIAMENTO**

IN QUANTO, SEBBENE SULLA NORMA L'INTERVENTO È IDENTIFICATO COME RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, LA CIRCOLARE DI ROMA CAPITALE PROT. 67246 DEL 27/06/2013 AL PUNTO 3.1.1, CASO PARTICOLARE II, STABILISCE CHE: 'Ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione deve essere considerato come intervento di NE-AMP il riuso di locali esistenti esclusi dal computo della S.U.L. per effetto dell'art. 4 comma 1 delle NTA e/o comunque non computati nel calcolo del volume.'

TALE FATTISPECIE ERA INOLTRE GIÀ STATA CONFERMATA DALLA REGIONE LAZIO CON IL PARERE PROT. N. 341687 DEL 01/08/2011

TABELLA C1

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELL'ONERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE AL TIPO DI ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - DESTINAZIONE URBANISTICA - DESTINAZIONI D'USO-

N	Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA N.P.R.G.	DESTINAZIONI RESIDENZIALI art.6 N.T.A. di N.P.R.G. lettera a)				DESTINAZIONI TURISTICHE COMMERCIALI DIREZIONALI art. 6 N.T.A. di N.P.R.G. lettere b),c),d), e) interventi DR-RE			
			NE AMP	DR RE	MS	MdU	NE AMP	DR RE	MS	MdU
1	A	sistema insediativo città storica	1,00	0,30	0,30	0,30	1,00	0,60	0,60	0,60
2	B	sistema insediativo città storica - ambiti di valorizzazione città consolidata	0,90	0,20	0,20	0,20	0,90	0,40	0,40	0,40
3	B	sistema insediativo città da ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali - programmi integrati - nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare città della trasformazione - ambiti a pianificazione particolareggiata definita	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
4	C	sistema insediativo città da ristrutturare - programmi di recupero urbano città della trasformazione - ambiti di trasformazione ordinaria - programmi integrati progetti strutturanti - centralità urbane metropolitane per insediamenti residenziali ambiti di riserva a trasformabilità vincolata successivamente all'atto di programmazione	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50
5	D	sistema insediativo città da ristrutturare - tessuti prevalentemente per attività	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
6	E	sistema insediativo ambiti di riserva a trasformabilità vincolata fino all'atto di programmazione sistema ambientale parchi agro romano	1,00	0,20	0,20	0,20	1,00	0,50	0,50	0,50
7	F	sistema insediativo progetti strutturanti - centralità urbane metropolitane non per insediamenti residenziali sistema ambientale aree naturali protette sistema dei servizi sistema delle infrastrutture sistema della mobilità	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50

RECUPERO SOTTOTETTO – L.R. 13/09 ss.mm.ii.

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 81,92 \text{ mc} \times 0,9 \times 24,38 \text{ €/mc} \times 0,90 = \mathbf{1.617,74 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 81,92 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times 0,90 = \mathbf{3.104,76 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = 1.617,74 €

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = 3.104,76 €

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

Calcolo C.C.C. RECUPERO SOTTOTETTO

TABELLA A di cui alla L. n. 10 del 1977
Relativa allo stato ANTE-OPERAM

TABELLA A di cui alla L. n. 10 del 1977
Relativa allo stato POST-OPERAM

Prospetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 3)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 3)	% Incremento per classi di superficie (6) = (4) x (5)
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) / Su	(5)	(6)
< 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
Su					SOMMA → I ₁

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Centinolo, soffitti, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b Ascensori <input type="checkbox"/> singoli <input type="checkbox"/> collettivi	
c Androni d'ingresso e porticati; filari	
d Logge e balconi	
Su	
Su × 100 = %	

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 4)

Inserire il valore B di variabile del rapporto percentuale Su × 100	botte che danno	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
Su		
Su × 100 = %		

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Stile	Denominazione	Superficie (mq)
(12)	(13)	(14)
1 Su (art. 7)	Superficie utile abitabile	
2 Su (art. 7)	Superficie utile non residenziale	
3 60% Su	Superficie regolamentare	
4 = 1+2+3	Superficie complessiva	
Su		
Su × 100 = %		

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Spazio che si trova	% Incremento
(15)	(16)	(17)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
Su		
Su × 100 = %		

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Stile	Denominazione	Superficie (mq)
(18)	(19)	(20)
1 Su (art. 2)	Superficie utile abitabile	
2 Su (art. 2)	Superficie utile non residenziale	
3 60% Su	Superficie regolamentare	
4 = 1+2+3	Superficie complessiva	
Su		
Su × 100 = %		

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Stile	Denominazione	Superficie (mq)
(21)	(22)	(23)
1 Su (art. 9)	Superficie utile non residenziale	
2 Su (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Su	Superficie regolamentare	
4 = 1+2+3	Superficie totale non residenziale	
Su		
Su × 100 = %		

TOTALE INCREMENTI I = I₁ + I₂ + I₃

A - Costo massimo a mq dell'Edificio agevolato E/mq

B - Costo a mq di costruzione maggiorato $A \times (1 + \frac{I}{100})$ E/mq

C - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + S) × C E



N.B. Riferite all'intero edificio

Prospetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 3)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 3)	% Incremento per classi di superficie (6) = (4) x (5)
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) / Su	(5)	(6)
< 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
Su					SOMMA → I ₁

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Centinolo, soffitti, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b Ascensori <input type="checkbox"/> singoli <input type="checkbox"/> collettivi	
c Androni d'ingresso e porticati; filari	
d Logge e balconi	
Su	
Su × 100 = %	

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 4)

Inserire il valore B di variabile del rapporto percentuale Su × 100	botte che danno	% Incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
Su		
Su × 100 = %		

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Stile	Denominazione	Superficie (mq)
(12)	(13)	(14)
1 Su (art. 2)	Superficie utile abitabile	
2 Su (art. 2)	Superficie utile non residenziale	
3 60% Su	Superficie regolamentare	
4 = 1+2+3	Superficie complessiva	
Su		
Su × 100 = %		

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Spazio che si trova	% Incremento
(15)	(16)	(17)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
Su		
Su × 100 = %		

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Stile	Denominazione	Superficie (mq)
(18)	(19)	(20)
1 Su (art. 2)	Superficie utile abitabile	
2 Su (art. 2)	Superficie utile non residenziale	
3 60% Su	Superficie regolamentare	
4 = 1+2+3	Superficie complessiva	
Su		
Su × 100 = %		

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Stile	Denominazione	Superficie (mq)
(21)	(22)	(23)
1 Su (art. 9)	Superficie utile non residenziale	
2 Su (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Su	Superficie regolamentare	
4 = 1+2+3	Superficie totale non residenziale	
Su		
Su × 100 = %		

TOTALE INCREMENTI I = I₁ + I₂ + I₃

A - Costo massimo a mq dell'Edificio agevolato E/mq

B - Costo a mq di costruzione maggiorato $A \times (1 + \frac{I}{100})$ E/mq

C - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + S) × C E

COMPILAZIONE DELLA TABELLA 'A'

TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)					
Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di
1)	2)	3)	4) = 3)/Su	5)	6) = 4) x 5)
<= 95				0	
95<>110				5	
110<>130	1	120,00	1,00	15	15,00
130<>160				30	
>160				50	
Totale Su		120,00			Somma
					15,00
TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale					
Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)	TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale			
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	50,00	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento	
Autorimesse:		9)	10)	11)	
Singole	40,00	<= 50		0	
Collettive		50<>75		10	
Androni d'ingresso e porticati liberi	0,00	75<>100	X	20	
Logge e balconi	10,00	>100		30	
Snr					Incremento 2
					20,00
Snr/Sux100 = %		83,33			+

TABELLA 1

Il complesso edilizio è composto da un'unica unità immobiliare con superficie utile pari a 120 mq, si determina quindi l'incremento 1 pari al 15%

TABELLA 2 e 3

Fanno parte del complesso edilizio locali con destinazione non residenziale aventi una superficie complessiva pari a 100 mq

Il rapporto tra la superficie non residenziale e la superficie utile è pari a 83,33%

Si determina pertanto l'incremento 2 pari al 20%

COMPILAZIONE DELLA TABELLA 'A'

				TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)				
SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI				Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento		
	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	0	X	0		
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile	120,00	1		10		
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	100,00	2		20		
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	60,00	3		30		
4=1+3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	180,00	4		40		
				5		50	Incremento 3	
SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI							0,00	
	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)	TOTALE INCREMENTI (I=I1+I2+I3)				35,00
1	Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale	0,00					
2	Sa (art.9)	Superficie accessori	0,00					
3	60% Sa	Superficie ragguagliata						
4=1+3	St (art. 2)	Superficie totale non residenziale	0,00					
							Classe edificio	% Maggiorazion
							VII	30
A	Costo di costruzione a mq			Euro/mq			513,16	
C	Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))			Euro/mq			667,11	
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)xC			Euro			120.079,44	

TOTALE SUPERFICIE Residenziale

TOTALE SUPERFICIE Commerciale, direzionale e turistico ricettiva (solo se < 25% S.U. residenziale in edifici prev. residenziali)

TABELLA 4

Incremento in base alle caratteristiche di cui all'art. 7 DM LLPP del 10/10/1977:

TOTALE DEGLI INCREMENTI % E CLASSE DI MAGGIORAZIONE CORRISPONDENTE

Importo aggiornato annualmente da Roma Capitale

C.C.

Calcolo C.C.C.

TABELLA A della L. 10/77

$$R1 = \underline{\hspace{2cm}} \quad R2 = \underline{\hspace{2cm}} \quad R3 = \underline{\hspace{2cm}}$$

$$\begin{aligned} \text{C.C.C.} &= \text{CC Post} - \text{CC Ante} \times (R1+R2+R3) / 100 \\ &= 120.079,44 - 100.000,00 \times (R1+R2+R3) / 100 \end{aligned}$$

TABELLA B estratta dalla D.C.C. n. 19/2005

TABELLA B

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE

		Z.T.O.	ZONA DI P.R.G.		
R1	U B I C A Z I O N E E	Zone Territoriali Omogenee D.I. 2/4/68 n. 1444 L.R. 12/7/77 n.35 L.R. 18/6/80 n. 71 D.C.R. 26/10/77 n.270 D.C.R. 19/10/83 n.698 D.C.R. 11/7/84 n.916 L.R. 10/5/01 n. 10 D.C.C. 31/7/95 n. 158 D.C.C. 23/12/02 n.228	A	A1: A (parte) - G1 (parte) A2: A (parte) - B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - G1 (parte)	3.00
			B-C2	B1: B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - D - G1 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B2: E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B3: F1 - O1 - O2 - O3 - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) C: C - E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte)	2.50
			E -C1	D: L1 - L2 - L3 E1: H3 E2: H1 - H2 F1: M1 - M3 - M4 - M5 - M6 F2: N F3: G1 (parte) - G4 - H2 - I1 - I2 - P	1.75
R2	T I P O L O G I E	Unifamiliari singole Unifamiliari aggregate fino a due piani abitabili Plurifamiliari		2.50	
			fino a 4 alloggi	2.25	
			a schiera	2.00	
			fino a 3 piani abitabili	1.75	
		oltre 3 piani abitabili	2.00		
R3	C A R A T T E R I S T I C H E	Classi di incremento di cui all'art.8 D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 n.801 e successive modificazioni (D.M. LL.PP. 20 giugno 1990)	I	1.75	
			II		
			III		
			IV		
			V	3.00	
			VI		
			VII		
			VIII		
			IX		
			X		
			XI		
	4.50				

R1 = UBICAZIONE

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

R2 = TIPOLOGIE

- UNIFAMILIARI SINGOLE
- UNIFAMILIARI AGGREGATE
- PLURIFAMILIARI

R3 = CARATTERISTICHE

- Classi di incremento di cui all'art. 8 del DM LLPP del 10/10/1977

Oppure:

- Solo per gli interventi su edifici esistenti qualora si intervenga soltanto su un alloggio compreso in un edificio plurifamiliare si può assumere come R3:
 - Immobile con superficie NETTA da 0 a 95 mq → 1,75
 - Immobile con superficie NETTA da 96 a 130 mq → 3,00
 - Immobile con superficie NETTA oltre i 130 mq → 4,50

Calcolo C.C.C.

TABELLA A della L. 10/77

$$R1 = 2,50 \quad R2 = 2,50 \quad R3 = 3,00$$

$$\text{C.C.C.} = \text{CC Post} - \text{CC Ante} \times (R1+R2+R3) / 100$$

$$= 20.079,44 \times (2,50+2,50+3,00) / 100$$

$$= 1.606,35 \text{ EURO DA CORRISPONDERE}$$

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	= 1.617,74 €
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	= 3.104,76 €
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	= 1.606,35 €

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI= _____

Calcolo Monetizzazione Standard D.M. n. 1444/1968

Si utilizza l'art. 3 del D.M. in Deroga alle N.T.A. del P.R.G.

S.U.L. / 25 x 18

Oppure

VOLUME / 80 x 18

Dove:

25 mq /utente = valore stabilito convenzionalmente ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici. Si considera necessaria una S.U.L. pari a 25 mq per ogni abitante.

18 mq / utente = dotazione minima degli standard urbanistici da reperire (4,5 mq per istruzione, 2 mq per attrezzature interesse comune, 9 mq per spazi pubblici attrezzati, 2,5 mq per parcheggi)

Calcolo delle Superfici da reperire :

POST-OPERAM (Superficie oggetto di recupero)
Residenziale – (Abitazione singola - cu/b)

STANDARD DA REPERIRE = SUL / 25 X 18

STANDARD DA REPERIRE = 25,60 mq / 25 x 18

STANDARD DA REPERIRE = 18,43 mq



MONETIZZAZIONE

Calcolo MONETIZZAZIONE

D.A.C. n. 73/2010

$$\text{TUM} = V \times 0,2 \times K \times 75\%$$

CALCOLO - T.U.M. (D.C.C. 73/2010 e D.A.C. 115/2011) (VEDI ALLEGATO AG. ENTRATE)

V = il valore di mercato max immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI

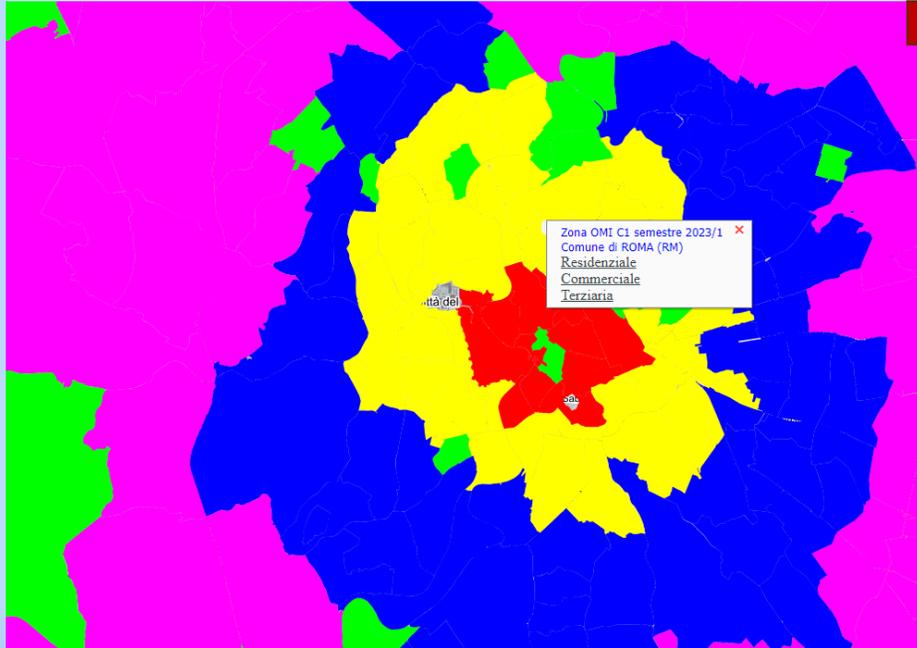
0,2 mq/mq = costante che rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (la ponderazione è effettuata tra i diversi indici di edificabilità assegnati a tali zone dall'art. 85, comma 2, delle NTA del PRG vigente, in funzione delle attrezzature da realizzare);

K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate nel prosieguo del presente atto;

75% = costante che rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio;

V = il valore di mercato max immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI

www.geopoi.it - prendere la zona con il valore max residenziale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISELLO)

Codice zona: C3

Microzona: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

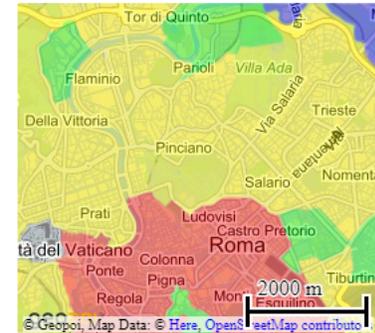
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	4200	6000	L	12,3	18	L
Abitazioni signorili	Normale	4700	6700	L	13,8	20,3	L
Box	Normale	2750	4000	L	10,5	15,5	L
Posti auto coperti	Normale	2100	3000	L	9	13,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1250	1800	L	6	8,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Calcolo tariffa unitaria di monetizzazione (Tum)

V	K	Tum
euro/mq	%	euro/mq
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

CALCOLO ONERI DI MONETIZZAZIONE

18,43 mq (da reperire)

X

330 €/mq

=

EURO 6.081,90 (da corrispondere)

ONERI DA CORRISPONDERE:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	= 1.617,74 €*
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	= 3.104,76 €*
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	= 1.606,35 €*
MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	= 6.081,90 €

TOTALE = **12.410,75 €**

*A seguito della modifica del comma 4bis dell'art. 17 del d.P.R. n. 380/2001 (avvenuta con la L. n. 120/2020) è possibile usufruire della riduzione del 20% di questi importi. Detto comma infatti riporta che «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. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso».

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Recupero Sottotetti



QUESTION TIME

Esempio pratico n. 3 di 3

CALCOLO ONERI

L.R. LAZIO n. 7/2017

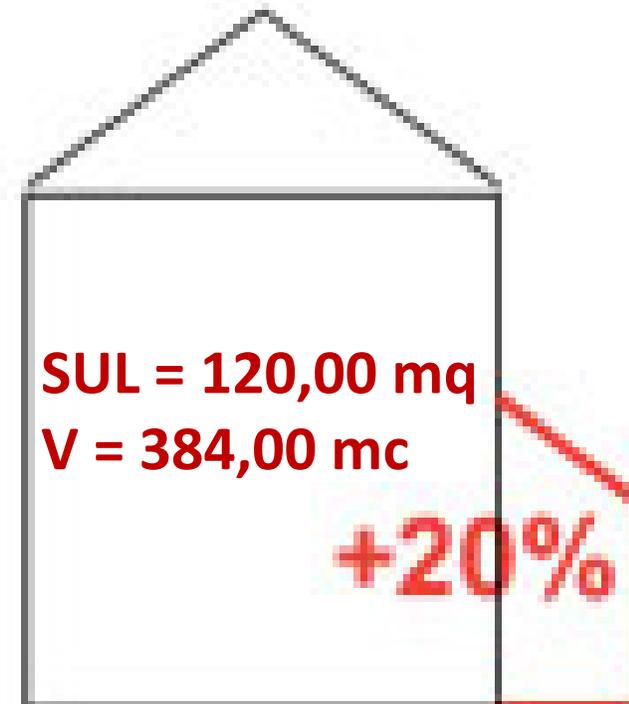
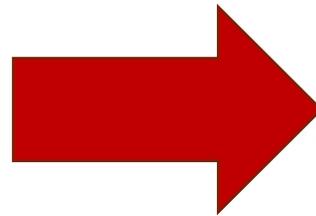
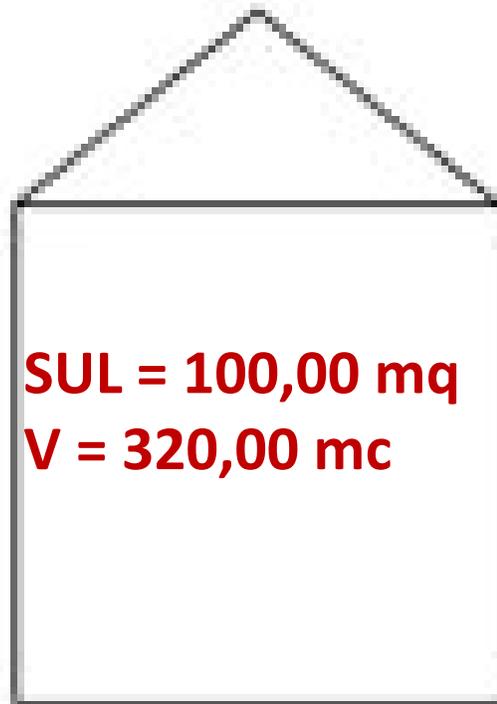
(Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio)

**Intervento di Demolizione e Ricostruzione
con Ampliamento del 20%
per un edificio unifamiliare**

Planimetria esempio

Ante – Operam

Post- Operam



ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = _____

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = _____

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

INTERVENTO DI DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 320,00 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 320,00 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

N.B. Nel calcolo del volume occorre solo considerare il volume come da ante-operam ovvero quello oggetto di demolizione e ricostruzione.

Valori espressi in euro

D.T.Z. : Densità Territoriale di Zona densità territoriale di zona previsto dallo Strumento urbanistico di riferimento (in abitanti per ettaro)

I.F.T.: Indice di Fabbricabilità Territoriale (in mc./mq.)

I.F.F.: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (in mc./mq.)

U.p.: oneri di urbanizzazione primaria (in euro/mc.)

U.s.: oneri di urbanizzazione secondaria (in euro/mc.)

U.: onere totale di urbanizzazione (in euro/mc.)

Tabella estratte dalla D.A.C. n. 28/2022

TABELLA A
(per destinazioni residenziali – art. 6 lett.a) delle NTA del PRG)

D.T.Z.	50	70	100	140	150	200	250
I.F.T.	0,50	0,70	1,00	1,40	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	1,40	2,00	3,20	3,50	4,50	7,50
U.p.	56,23	49,56	36,93	34,24	32,54	24,38	20,52
U.s.	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79
U.	103,02	96,35	83,72	81,03	79,33	71,17	67,31

INTERVENTO DI DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 320,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 36,93 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 320,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

N.B. Nel calcolo del volume occorre solo considerare il volume come da ante-operam ovvero quello oggetto di demolizione e ricostruzione.

TAB. C1 D.A.C. n. 28/2022

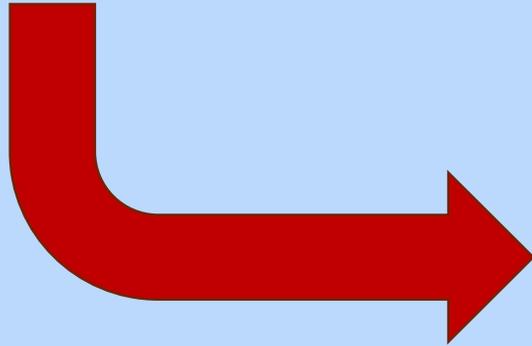


TABELLA C1

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELL'ONERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE AL TIPO DI ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - DESTINAZIONE URBANISTICA - DESTINAZIONI D'USO-

N	Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA N.P.R.G.	DESTINAZIONI RESIDENZIALI art.6 N.T.A. di N.P.R.G. lettera a)				DESTINAZIONI TURISTICHE COMMERCIALI DIREZIONALI art. 6 N.T.A. di N.P.R.G. lettere b),c),d), e) interventi DR-RE			
			NE AMP	DR RE	MS	MdU	NE AMP	DR RE	MS	MdU
1	A	sistema insediativo <u>città storica</u>	1,00	0,30	0,30	0,30	1,00	0,60	0,60	0,60
2	B	sistema insediativo <u>città storica</u> - ambiti di valorizzazione <u>città consolidata</u>	0,90	0,20	0,20	0,20	0,90	0,40	0,40	0,40
3	B	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente residenziali - programmi integrati - nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare <u>città della trasformazione</u> - ambiti a pianificazione particolareggiata definita	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
4	C	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - programmi di recupero urbano <u>città della trasformazione</u> - ambiti di trasformazione ordinaria - programmi integrati <u>progetti strutturanti</u> - centralità urbane e metropolitane per insediamenti residenziali <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata successivamente all'atto di programmazione	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,60	0,60	0,60
5	D	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente per attività	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
6	E	sistema insediativo <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata fino all'atto di programmazione sistema ambientale <u>parchi</u> <u>agro romano</u>	1,00	0,20	0,20	0,20	1,00	0,50	0,50	0,50
7	F	sistema insediativo <u>progetti strutturanti</u> - centralità urbane e metropolitane non per insediamenti residenziali sistema ambientale <u>aree naturali protette</u> sistema dei servizi sistema delle infrastrutture sistema della mobilità	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50

INTERVENTO DI DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 320,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 36,93 \text{ €/mc} \times 0,20 = \mathbf{2.127,17 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 320,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times 0,20 = \mathbf{2.695,10 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

N.B. Nel calcolo del volume occorre solo considerare il volume come da ante-operam ovvero quello oggetto di demolizione e ricostruzione.

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\mathbf{U.P. = VOLUME \times 0,9 \times TAB. A \times TAB. C1}$$

$$= 64,00 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\mathbf{U.S. = VOLUME \times 0,9 \times TAB. A \times TAB. C1}$$

$$= 64,00 \text{ mc} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro}$$

N.B. Nel calcolo del volume occorre considerare la differenza tra il volume come da post-operam e quello da ante-operam ovvero quello oggetto di ampliamento.

Valori espressi in euro

D.T.Z. : Densità Territoriale di Zona densità territoriale di zona previsto dallo Strumento urbanistico di riferimento (in abitanti per ettaro)

I.F.T.: Indice di Fabbricabilità Territoriale (in mc./mq.)

I.F.F.: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (in mc./mq.)

U.p.: oneri di urbanizzazione primaria (in euro/mc.)

U.s.: oneri di urbanizzazione secondaria (in euro/mc.)

U.: onere totale di urbanizzazione (in euro/mc.)

Tabella estratta dalla D.A.C. 28/2022

TABELLA A
(per destinazioni residenziali – art. 6 lett.a) delle NTA del PRG)

D.T.Z.	50	70	100	140	150	200	250
I.F.T.	0,50	0,70	1,00	1,40	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	1,40	2,00	3,20	3,50	4,50	7,50
U.p.	56,23	49,56	36,93	34,24	32,54	24,38	20,52
U.s.	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79	46,79
U.	103,02	96,35	83,72	81,03	79,33	71,17	67,31

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 64,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 36,93 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 64,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times \text{TAB. C1} = \text{..... Euro} \end{aligned}$$

N.B. Nel calcolo del volume occorre considerare la differenza tra il volume come da post-operam e quello da ante-operam ovvero quello oggetto di ampliamento.

TAB. C1

D.A.C. n. 28/2022

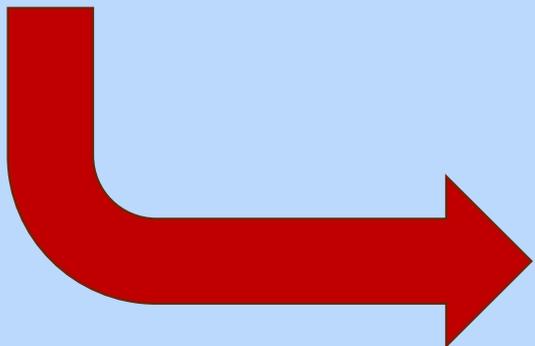


TABELLA C1

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELL'ONERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE AL TIPO DI ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - DESTINAZIONE URBANISTICA - DESTINAZIONI D'USO-

N	Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA N.P.R.G.	DESTINAZIONI RESIDENZIALI art.6 N.T.A. di N.P.R.G. lettera a)				DESTINAZIONI TURISTICHE COMMERCIALI DIREZIONALI art. 6 N.T.A. di N.P.R.G. lettere b),c),d), e) interventi DR-RE			
			NE AMP	DR RE	MS	MdU	NE AMP	DR RE	MS	MdU
1	A	sistema insediativo <u>città storica</u>	1,00	0,30	0,30	0,30	1,00	0,60	0,60	0,60
2	B	sistema insediativo <u>città storica</u> - ambiti di valorizzazione <u>città consolidata</u>	0,90	0,20	0,20	0,20	0,90	0,40	0,40	0,40
3	B	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente residenziali - programmi integrati - nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare <u>città della trasformazione</u> - ambiti a pianificazione particolareggiata definita	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
4	C	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - programmi di recupero urbano <u>città della trasformazione</u> - ambiti di trasformazione ordinaria - programmi integrati <u>progetti strutturanti</u> - centralità urbane e metropolitane per insediamenti residenziali <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata successivamente all'atto di programmazione	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50
5	D	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente per attività	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
6	E	sistema insediativo <u>ambiti di riserva</u> a trasformabilità vincolata fino all'atto di programmazione sistema ambientale <u>parchi</u> <u>agro romano</u>	1,00	0,20	0,20	0,20	1,00	0,50	0,50	0,50
7	F	sistema insediativo <u>progetti strutturanti</u> - centralità urbane e metropolitane non per insediamenti residenziali sistema ambientale <u>aree naturali protette</u> sistema dei servizi sistema delle infrastrutture sistema della mobilità	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\begin{aligned} \text{U.P.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 64,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 36,93 \text{ €/mc} \times 0,80 = \mathbf{1.701,73 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\begin{aligned} \text{U.S.} &= \text{VOLUME} \times 0,9 \times \text{TAB. A} \times \text{TAB. C1} \\ &= 64,00 \text{ mc} \times 0,9 \times 46,79 \text{ €/mc} \times 0,80 = \mathbf{2.156,08 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

N.B. Nel calcolo del volume occorre considerare la differenza tra il volume come da post-operam e quello da ante-operam ovvero quello oggetto di ampliamento.

RIEPILOGO INTERVENTO COMPLESSIVO

Calcolo oneri urbanizzazione secondo la D.A.C. n. 28/2022

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

U.P. Demolizione e ricostruzione = 2.127,17 Euro

U.P. Ampliamento = 1.701,73 Euro

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

U.S. Demolizione e ricostruzione = 2.695,10 Euro

U.S. Ampliamento = 2.156,08 Euro

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = 3.828,90 €

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = 4.851,18 €

CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE = _____

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI = _____

Calcolo C.C.C. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE + AMP

TABELLA A di cui alla L. n. 10 del 1977

Relativa allo stato POST-OPERAM

LA CIRCOLARE DI ROMA CAPITALE PROT. 67246 DEL 27/06/2013 AL PUNTO 4.1.1, CHIARISCE CHE:

‘Il contributo relativo al costo di costruzione per la categoria degli interventi di Nuova Costruzione cui sono ascrivibili quelli di Nuova Edificazione NE, della Demolizione integrale e Ricostruzione DR, e dell’ampliamento di edifici all’esterno della sagoma esistente AMP, è dovuto nella seguente misura...’

Pertanto nonostante si tratta di un intervento su edificio già preesistente il contributo afferente il costo di costruzione andrà calcolato per intero con le stesse modalità di un intervento di nuova costruzione.

Prospetto A (determinazione costo costruzione).

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	

Somma I_1

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI (7)	Superficie netta di servizi e accessori (mq) (8)
a) Cortinole, soffitti, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b) Autocentrate (1) e scale (2) collettive	
c) Androni d'ingresso e porticati liberi	
d) Logge e balconi	

Sar
Su x 100 = S

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Inverso di variabilità del rapporto percentuale Sar / Su x 100 (9)	Intero che deve essere (10)	% Incremento (11)
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

Somma I_2

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche (12)	Intero che deve essere (13)	% Incremento (14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

Somma I_3

TABELLA 5 - SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Segno (15)	Denominazione (16)	Superficie (mq) (17)
1	Su (art. 2)	Superficie utile abitabile
2	Sar (art. 2)	Superficie netta dei servizi e accessori
3	60% Sar	Superficie regolamentare
4 = 1+3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva

TABELLA 6 - SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Segno (18)	Denominazione (19)	Superficie (mq) (20)
1	Su (art. 9)	Superficie netta non residenziale
2	Sa (art. 9)	Superficie accessori
3	60% Sa	Superficie regolamentare
4 = 1+3	Sa (art. 9)	Superficie reale non residenziale

TOTALE INCREMENTI $I = I_1 + I_2 + I_3$

Costo netto E_{net}

Costo di costruzione E_{tot}

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata E/mq

B - Costo a mq di costruzione maggiorato $A \times \left(1 + \frac{I}{100}\right)$ E/mq

C - Costo di costruzione dell'edificio $(S_c + S_0) \times C$ E

COMPILAZIONE DELLA TABELLA 'A'

TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)					
Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di
1)	2)	3)	4) = 3)/Su	5)	6) = 4) x 5)
<= 95				0	
95<>110				5	
110<>130	1	120,00	1,00	15	15,00
130<>160				30	
>160				50	
Totale Su		120,00			Somma
					15,00

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale		TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale		
Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	50,00	9)	10)	11)
Autorimesse:		<= 50		0
Singole	40,00	50<>75		10
Collettive		75<>100	X	20
Androni d'ingresso e porticati liberi	0,00	>100		30
Logge e balconi	10,00			
Snr		Incremento 2		
		20,00		
Snr/Sux100 = %		83,33		

TABELLA 1

Il complesso edilizio è composto da un'unica unità immobiliare con superficie utile pari a 120 mq, si determina quindi l'incremento 1 pari al 15%

TABELLA 2 e 3

Fanno parte del complesso edilizio locali con destinazione non residenziale aventi una superficie complessiva pari a 100 mq

Il rapporto tra la superficie non residenziale e la superficie utile è pari a 83,33%

Si determina pertanto l'incremento 2 pari al 20%

COMPILAZIONE DELLA TABELLA 'A'

				TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)				
SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI				Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento		
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)		0	X	0		
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile	120,00	1		10		
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	100,00	2		20		
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	60,00	3		30		
4=1+3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	180,00	4		40		
				5		50	Incremento 3	
SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI							0,00	
				=				
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)		TOTALE INCREMENTI (I=I1+I2+I3)			35,00	
1	Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale	0,00					
2	Sa (art.9)	Superficie accessori	0,00					
3	60% Sa	Superficie ragguagliata					Classe edificio	% Maggiorazion
4=1+3	St (art. 2)	Superficie totale non residenziale	0,00				VII	30
A	Costo di costruzione a mq			Euro/mq	513,16			
C	Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))			Euro/mq	667,11			
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)xC			Euro	120.079,44			

TOTALE SUPERFICIE Residenziale

TOTALE SUPERFICIE Commerciale, direzionale e turistico ricettiva (solo se < 25% S.U. residenziale in edifici prev. residenziali)

TABELLA 4

Incremento in base alle caratteristiche di cui all'art. 7 DM LLPP del 10/10/1977:

TOTALE DEGLI INCREMENTI % E CLASSE DI MAGGIORAZIONE CORRISPONDENTE

Importo aggiornato annualmente da Roma Capitale

C.C.

Calcolo C.C.C.

TABELLA A della L. 10/77

$$R1 = \underline{\hspace{2cm}} \quad R2 = \underline{\hspace{2cm}} \quad R3 = \underline{\hspace{2cm}}$$

$$\begin{aligned} \text{C.C.C} &= \text{CC Tabella 'A'} \times (R1+R2+R3) / 100 \\ &= 120.079,44 \times (R1+R2+R3) / 100 \end{aligned}$$

TABELLA B estratta dalla D.C.C. n. 19/2005

TABELLA B

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE

		Z.T.O.	ZONA DI P.R.G.		
R1	U B I C A Z I O N E T E R R I T O R I A L I O M O G E N E E	Zone Territoriali Omogenee D.I. 2/4/68 n. 1444 L.R. 12/7/77 n.35 L.R. 18/6/80 n. 71 D.C.R. 26/10/77 n.270 D.C.R. 19/10/83 n.698 D.C.R. 11/7/84 n.916 L.R. 10/5/01 n. 10 D.C.C. 31/7/95 n. 158 D.C.C. 23/12/02 n.228	A	A1: A (parte) - G1 (parte) A2 : A (parte) - B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - G1 (parte)	3.00
			B-C2	B1: B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - D - G1 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B2: E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B3: F1 - O1 - O2 - O3 - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) C : C - E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte)	2.50
			E -C1	D : L1 - L2 - L3 E1: H3 E2: H1 - H2 F1: M1 - M3 - M4 - M5 - M6 F2: N F3: G1 (parte) - G4 - H2 - I1 - I2 - P	1.75
R2	T I P O L O G I E	Unifamiliari singole		2.50	
			Unifamiliari aggregate fino a due piani abitabili	fino a 4 alloggi	2.25
				a schiera	2.00
			Plurifamiliari	fino a 3 piani abitabili	1.75
		oltre 3 piani abitabili	2.00		
R3	C A R A T T E R I S T I C H E	Classi di incremento di cui all'art.8 D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 n.801 e successive modificazioni (D.M. LL.PP. 20 giugno 1990)	I	1.75	
			II		
			III		
			IV		
			V		
			VI	3.00	
			VII		
			VIII		
			IX		
			X		4.50
			XI		

R1 = UBICAZIONE

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

R2 = TIPOLOGIE

- UNIFAMILIARI SINGOLE
- UNIFAMILIARI AGGREGATE
- PLURIFAMILIARI

R3 = CARATTERISTICHE

- Classi di incremento di cui all'art. 8 del DM LLPP del 10/10/1977

TABELLA B

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE

		Z.T.O.	ZONA DI P.R.G.	
R1	U B I C A Z I O N E E Zone Territoriali Omogenee D.I. 2/4/68 n. 1444 L.R. 12/7/77 n.35 L.R. 18/6/80 n. 71 D.C.R. 26/10/77 n.270 D.C.R. 19/10/83 n.698 D.C.R. 11/7/84 n.916 L.R. 10/5/01 n. 10 D.C.C. 31/7/95 n. 158 D.C.C. 23/12/02 n.228	A	A1: A (parte) - G1 (parte) A2: A (parte) - B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - G1 (parte)	3.00
		B-C2	B1: B1 (parte) - B2 (parte) - B3 (parte) - D - G1 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B2: E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) B3: F1 - O1 - O2 - O3 - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte) C: C - E1 (parte) - E2 (parte) - E3 (parte) - F2 (parte) - G2 (parte) - G3 (parte) - in corso di convenzione (parte) - convenzionate (parte)	2.50
		E -C1	D: L1 - L2 - L3 E1: H3 E2: H1 - H2 F1: M1 - M3 - M4 - M5 - M6 F2: N F3: G1 (parte) - G4 - H2 - I1 - I2 - P	1.75
R2	T I P O L O G I E Unifamiliari singole Unifamiliari aggregate fino a due piani abitabili Plurifamiliari			2.50
		fino a 4 alloggi		2.25
		a schiera		2.00
		fino a 3 piani abitabili		1.75
R3	C A R A T T E R I S T I C H E Classi di incremento di cui all'art.8 D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 n.801 e successive modificazioni (D.M. LL.PP. 20 giugno 1990)		I 0 - 5%	1.75
			II 6 - 10%	
			III 11 - 15%	
			IV 16 - 20%	
			V 21 - 25%	
			VI 26 - 30%	3.00
			VII 31 - 35%	
			VIII 36 - 40%	
			IX 41 - 45%	4.50
			X 46 - 50%	
			XI Oltre 50%	

R3 = CARATTERISTICHE

- Classi di incremento di cui all'art. 8 del DM LLPP del 10/10/1977:

Per calcolare la classe di incremento in cui si ricade vanno sommate le percentuali relative ai vari incrementi previsti dagli artt. 5-6-7 del suddetto D.M., ovvero

- Superficie utile abitabile (art. 5):
oltre 95 e fino a 110 mq: +5%;
oltre 110 e fino a 130 mq: +15 %;
oltre 130 e fino a 160 mq: +30%;
oltre 160 mq: +50%.
- Rapporto tra S.N.R. e S.U. dell'edificio (art. 6):
oltre il 50 e fino al 75%: +10%;
tra il 75 e il 100%: +20%;
oltre il 100%: +30%
- Caratteristiche specifiche edificio (+10% per ognuna) (art. 7):
- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

Calcolo C.C.C.

TABELLA A della L. 10/77

$$R1 = 2,50 \quad R2 = 2,50 \quad R3 = 3,00$$

$$\text{C.C.C} = \text{CC Tabella 'A'} \times (R1+R2+R3) / 100$$

$$= 120.079,44 \times (2,50+2,50+3,00) / 100$$

$$= 9.606,35 \text{ EURO DA CORRISPONDERE}$$

ONERI DA CORRISPONDERE

Calcolo per:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	= 3.828,90 €
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	= 4.851,18 €
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	= 9.606,35 €

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI= _____

Calcolo Monetizzazione Standard D.M. n. 1444/1968

Si utilizza l'art. 3 del D.M. in Deroga alle N.T.A. del P.R.G.

S.U.L. / 25 x 18

Oppure

VOLUME / 80 x 18

Dove:

25 mq /utente = valore stabilito convenzionalmente ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici. Si considera necessaria una S.U.L. pari a 25 mq per ogni abitante.

18 mq / utente = dotazione minima degli standard urbanistici da reperire (4,5 mq per istruzione, 2 mq per attrezzature interesse comune, 9 mq per spazi pubblici attrezzati, 2,5 mq per parcheggi)

Calcolo delle Superfici da reperire :

POST-OPERAM (Superficie oggetto di ampliamento)
Residenziale – (Abitazione singola - cu/b)

STANDARD DA REPERIRE = SUL / 25 X 18

STANDARD DA REPERIRE = 20,00 mq / 25 x 18

STANDARD DA REPERIRE = 14,40 mq



MONETIZZAZIONE

Calcolo MONETIZZAZIONE

D.A.C. n. 73/2010

$$\text{TUM} = V \times 0,2 \times K \times 75\%$$

CALCOLO - T.U.M. (D.C.C. 73/2010 e D.A.C. 115/2011) (VEDI ALLEGATO AG. ENTRATE)

V = il valore di mercato max immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI

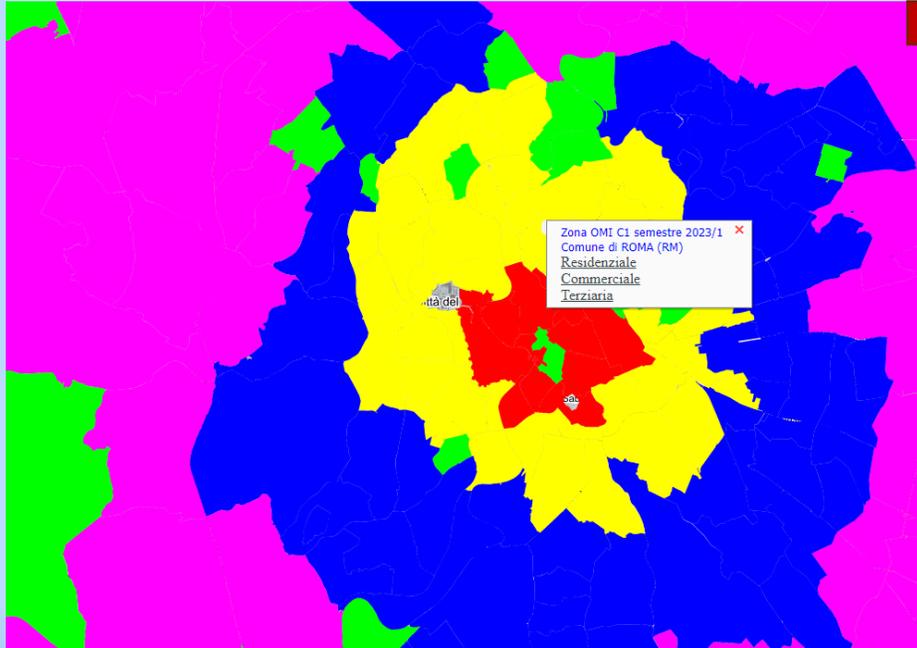
0,2 mq/mq = costante che rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (la ponderazione è effettuata tra i diversi indici di edificabilità assegnati a tali zone dall'art. 85, comma 2, delle NTA del PRG vigente, in funzione delle attrezzature da realizzare);

K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate nel prosieguo del presente atto;

75% = costante che rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio;

V = il valore di mercato max immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI

www.geopoi.it - prendere la zona con il valore max residenziale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISELLO)

Codice zona: C3

Microzona: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

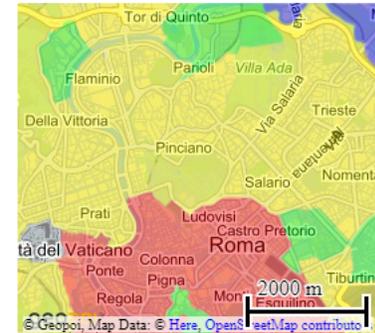
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	4200	6000	L	12,3	18	L
Abitazioni signorili	Normale	4700	6700	L	13,8	20,3	L
Box	Normale	2750	4000	L	10,5	15,5	L
Posti auto coperti	Normale	2100	3000	L	9	13,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1250	1800	L	6	8,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Calcolo tariffa unitaria di monetizzazione (Tum)

V	K	Tum
euro/mq	%	euro/mq
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

CALCOLO ONERI DI MONETIZZAZIONE

14,40 mq (da reperire)

X

330 €/mq

=

EURO 4.752,00 (monetizzazione)

ONERI DA CORRISPONDERE:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	= 3.828,90 €*
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	= 4.851,18 €*
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	= 9.606,35 €*
MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	= 4.752,00 €

TOTALE = **23.038,43 €**

*A seguito della modifica del comma 4bis dell'art. 17 del d.P.R. n. 380/2001 (avvenuta con la L. n. 120/2020) è possibile usufruire della riduzione del 20% di questi importi. Detto comma infatti riporta che «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. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso».

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Novità a seguito della circolare Dip. P.A.U. n. 196582 del 09/11/2023

Oggetto: Chiarimenti inerenti all'assoggettabilità al contributo straordinario ex art. 20 N.T.A. del P.R.G. ed art. 16 co.4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 degli interventi realizzati ai sensi dell'art.6 L.R. Lazio n.7/2017 in deroga alla normativa di PRG.

E' stato stabilito che anche gli interventi di Rigenerazione Urbana sono assoggettati al pagamento del contributo straordinario che si calcola con le modalità previste da Roma Capitale e spiegate nella circolare prot. 41487 del 18/04/2013:

Il contributo straordinario è pari al 66,6% del 'Valore di Trasformazione' del bene, (riducibile al 60% a discrezione dell'amministrazione per favorire la qualità dei progetti).

Per calcolare il Valore di Trasformazione si dovrà partire calcolando inizialmente il valore di mercato del bene, a seguito dell'intervento, determinato con i valori OMI considerando, per le nuove costruzioni, sempre il valore massimo indicato.

Dal valore del bene così calcolato, si dovrà sottrarre il costo di costruzione, determinato sulla base di specifici prezziari; al costo di costruzione sarà necessario aggiungere altri costi, tutti dettagliati nella circolare, nella quale vengono specificate anche le percentuali ritenute congrue per questi costi aggiuntivi. Alla fine si dovrà sottrarre al valore OMI inizialmente determinato il costo di trasformazione. Il risultato ottenuto è la base di calcolo per il contributo straordinario.

RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DOVUTI

(Delibera di Giunta Capitolina n. 203 del 9.07.2014)

E' previsto il seguente piano di rateazione, previa presentazione di idonea garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria a copertura dell'importo residuo comprensivo degli interessi legali dovuti a termine di legge:

ONERI DI URBANIZZAZIONE

I rata:	40% → ALLA PRESENTAZIONE;
II rata:	20%* → ENTRO 3 MESI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO;
III rata:	20%* → ENTRO 6 MESI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO;
IV rata:	20%* → ENTRO 9 MESI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO;

***integrato dalla maggiorazione degli interessi legali dovuti a termine di legge.**

RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DOVUTI

(Delibera di Giunta Capitolina n. 203 del 9.07.2014)

E' previsto il seguente piano di rateazione, previa presentazione di idonea garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria a copertura dell'importo residuo comprensivo degli interessi legali dovuti a termine di legge:

CONTR. COSTO DI COSTRUZIONE

- I rata: 40%* → ENTRO 16 MESI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO;**
- II rata: 15%* → ENTRO 22 MESI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO;**
- III rata: 15%* → ENTRO 30 MESI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO;**
- IV rata: 30%* → ENTRO 38 MESI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO;**

***integrato dalla maggiorazione degli interessi legali dovuti a termine di legge.**

Il mancato o ritardato pagamento degli oneri entro i termini previsti comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001. La quota del contributo relativa al costo di costruzione deve essere comunque corrisposta entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori. Qualora i lavori vengano ultimati antecedentemente alla scadenza prevista nel piano di rateazione di cui sopra, il soggetto richiedente sarà comunque tenuto a corrispondere il residuo importo prima della presentazione della S.C.Ag.

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Roma Capitale



QUESTION TIME

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Corso di formazione organizzato dalla Commissione
'SPORTELLO ASSISTENZA TECNICA'
ai Professionisti iscritti



Roma, lì 21 Marzo 2024

