

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 duemiladieci, 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, Rossin 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, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, 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

l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario il Consigliere Ozzimo in sostituzione temporanea del Segretario assente, Consigliere Zambelli.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir e Salvador Romulo Sabio.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, il Vice Sindaco Cutrufo Mauro e gli Assessori Antoniozzi Alfredo, Bordoni Davide, Cavallari Enrico, Croppi Umberto, De Lillo Fabio, Ghera Fabrizio, Leo Maurizio, Marchi Sergio e Marsilio Laura.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 19,35 – partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Liborio IUDICELLO. Risulta presente anche il Consigliere Segretario Zambelli.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 59ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

59ª Proposta (Dec. G.C. del 25 giugno 2010 n. 52)

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.

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 diretti o di approvazione degli interventi indiretti. La monetizzazione è disciplinata con specifico provvedimento o, per la materia del presente articolo, nell'ambito di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi”;

Che i successivi commi 21, 22 e 23 del medesimo art. 7, in attesa di una disciplina definitiva da approvare con separato e specifico provvedimento, prevedono una disciplina transitoria dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione, stabilendone i casi, le modalità e i criteri di calcolo degli importi, basato sull'indennità di espropriazione, ma che risulti oggettivo e calcolabile in modo relativamente semplice ed automatico, senza che ciò costituisca variante al PRG vigente;

Che la monetizzazione è autorizzata dal Comune, su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti, in seguito all'applicazione di quanto disposto dal comma 21 alle lettere a), b) e c) del medesimo art. 7;

Che, in particolare, il comma 22 del medesimo art. 7 definisce due modalità di calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione da applicare agli standard non reperiti: una commisurata al valore catastale dell'immobile, l'altra alla presunta indennità di esproprio

delle aree destinate dal PRG vigente a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”, selezionando poi, tra le due modalità, quella che produce l’importo più alto;

Che l’assunzione di entrambe le modalità, comparate successivamente, derivava dalla doppia esigenza di commisurare i proventi del Comune, da un lato, alla spesa occorrente per le espropriazioni di aree sostitutive, e dall’altra al valore immobiliare dell’intervento, e quindi alla capacità di spesa del soggetto attuatore;

Che tuttavia l’assunzione della doppia modalità ha presentato una serie di inconvenienti, sia nel merito della modalità basata sul valore catastale sia nel merito della modalità basata sull’indennità di espropriazione;

Che, con riferimento alla prima modalità:

- il valore catastale non riflette le reali quotazioni di mercato, sia in generale sia soprattutto nella differenziazione tra le diverse zone urbane;
- il valore catastale in quanto riferito all’immobile di progetto è un importo presunto, soggetto a verifiche e modificazioni in sede di accertamento, i cui esiti sopravvengono a costruzione ultimata, con il rischio quindi di revisione a posteriori, e quasi sempre incrementale, dell’importo di monetizzazione, e con difficoltà di recuperare le somme non erogate;
- il valore catastale se applicato all’intero edificio, come richiede la norma del PRG, penalizza eccessivamente gli interventi su immobili ad elevata densità fondiaria, determinando oneri troppo elevati e disincentivanti la riqualificazione edilizia ed urbana: anche se si dovesse considerare, per ovviare a tale problema, la densità fondiaria media della zona, resterebbero i problemi di complessità del calcolo e di arbitrarietà nella delimitazione del contesto di riferimento;

Che, con riferimento alla seconda modalità:

- il calcolo dell’indennità di espropriazione richiede, di volta in volta, una stima specifica che pur richiedendo l’impiego di professionalità specializzate si espone a contestazioni di discrezionalità;
- il calcolo dell’indennità di espropriazione richiede altresì l’individuazione delle aree destinate a “Verde e servizi pubblici di livello locale” più vicine al lotto d’intervento, con difficoltà di selezione dell’area di riferimento nel caso di una pluralità di aree di analoga prossimità e con il rischio di incorrere in aree sprovviste dei requisiti di edificabilità richiesti dall’art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 (Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità);

Che in conseguenza di quanto sopra occorre individuare una modalità di determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione che, pur salvaguardando i principi ispiratori dell’art. 7, comma 22, in precedenza richiamati, risulti più rispondente ai seguenti requisiti di congruità, imparzialità, automaticità e semplicità delle operazioni di calcolo;

Che, proprio sulla base di tali motivazioni, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 98 del 12 novembre 2009, aveva già individuato una nuova modalità di calcolo, in attuazione dei principi già stabiliti all’art. 7, comma 22, delle NTA del PRG, applicata al caso specifico dell’Accordo di Programma in variante di PRG per la trasformazione funzionale della nuova sede de “la Rinascente”, dichiarando espressamente che “...i principi e i criteri applicati al caso in oggetto, opportunamente verificati per le altre aree del territorio comunale, ed eventualmente ricalibrati, dovranno essere assunti alla base della nuova disciplina di monetizzazione, che gli Uffici competenti del Comune sono impegnati fin d’ora a predisporre...”;

Che, inoltre, contestualmente alla deliberazione n. 39 del 23 aprile 2010, di ratifica dell’Accordo di Programma avente ad oggetto la trasformazione funzionale della nuova

sede “la Rinascente”, il Consiglio Comunale ha approvato l’ordine del giorno, sostitutivo degli ordini del giorno dal n. 35 al n. 167, con cui ha impegnato la Giunta Comunale a sottoporre al medesimo Consiglio la proposta di deliberazione per definire la regolamentazione di carattere generale in materia di criteri di stima dei valori a cui riferire gli oneri derivanti dall’attuazione degli interventi diretti o indiretti diversi dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione;

Che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, ha stabilito che l’indennità di esproprio deve corrispondere al valore venale dell’area;

Che la legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008), recependo tale ultima indicazione, ha modificato l’art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità), fatta salva la possibilità di abbattimento del 25% quando l’espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale;

Che ai sensi dell’art. 7 comma 23 delle NTA, “L’importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti. I proventi della monetizzazione, se incassati dal Comune, devono essere esclusivamente reimpiegati per l’acquisizione di aree volte alla realizzazione degli standard urbanistici non reperiti o per opere funzionali al trasporto pubblico collettivo, da localizzare prioritariamente nella Città (storica, consolidata, da ristrutturare) e nel Municipio di appartenenza”;

Che è possibile, pertanto, applicare la riduzione del 25% rispetto al valore venale delle aree secondo quanto previsto dall’ultimo periodo del comma 1 del modificato art. 37 del D.P.R. n. 327/2001;

Che dunque risulta improrogabile regolamentare le modalità esecutive di calcolo necessarie alla determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione degli standard non reperiti ricadenti sull’intero territorio comunale, modificando i commi 21 e 22 dell’art. 7 delle NTA;

Che quindi in ragione di quanto sopra richiamato si assume che a tariffa unitaria di monetizzazione, per ogni mq di standard non reperito, è calcolata con la seguente formula:

$$T_{um}=V \times K \times 75\% \times 0,2$$

dove:

- V è il valore di mercato massimo immobiliare al mq dell’edificio, desunto dalle quotazioni OMI più aggiornate (sono le quotazioni dell’Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – consultazioni quotazioni immobiliari –, disponibili sul sito www.agenziaterritorio.it);
- K rappresenta l’incidenza del valore dell’area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate nel prosieguo del presente atto;
- 75% 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;
- 0,2 mq/mq 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);

Che il valore del parametro K (incidenza del valore dell’area edificabile sul valore venale dell’edificio), come si desume dalle fonti ufficiali più accreditate (Agenzia delle Entrate; Borsa Immobiliare di Roma, Listino Ufficiale n. 2/2009) varia in un intervallo compreso tra il 25% e il 60%, sostanzialmente in funzione dello stesso valore di mercato dell’edificio (ove si prescinda da caratteristiche peculiari della specifica area d’intervento,

diverse dalla media della zona OMI, che nel metodo adottato, di carattere sintetico e astratto, non vengono considerate);

Che, di conseguenza, il coefficiente K è stato ricavato mediante interpolazione, secondo progressione geometrica in linea retta, collocata tra il valore V più basso (2.500 Euro/mq) e più alto (13.000 Euro/mq) riscontrabili a Roma (salvo casi estremi e particolari);

Premesso altresì che la revisione delle modalità di calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione comporta la modifica del comma 22 dell'art. 7 delle NTA del PRG, che può essere effettuata e approvata con provvedimento separato dal PRG, senza che ciò costituisca variante allo stesso;

Che di conseguenza si rende necessario e opportuno, ai sensi della suddetta norma, definire la nuova disciplina di monetizzazione, sopprimendo la disciplina transitoria dettata dai commi 21, 22 e 23, e trasferendola, con modiche e integrazioni, nel presente provvedimento (allegato A);

Che tali modifiche e integrazioni hanno riguardato sia il comma 22, relativo al calcolo della tariffa di monetizzazione, sia il comma 21, limitatamente alla monetizzazione dei parcheggi privati;

Che, le specifiche tecniche per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione, sono riportate in un ulteriore elaborato (allegato B), allegato al presente provvedimento, e il cui aggiornamento è deferito alle competenze di Giunta Comunale;

Visti i riferimenti normativi:

- Statuto del Comune di Roma, deliberazione Consiglio Comunale n. 122/2000;
- D.Lgs. n. 267/2000 T.U.EE.LL.;
- D.P.R. n. 327/2001 T.U. Espropri;
- D.P.R. n. 380/2001 T.U. Edilizia;

Considerato che in data 25 giugno 2010 i Dirigenti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

I Dirigenti

F.to: C. Esposito;

F.to: A. Fatello”;

Che la proposta, in data 30 giugno 2010, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Municipi per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che dai Municipi I, II, III, IV, VIII, XVIII e XX non è pervenuto alcun parere;

Che, con deliberazione in atti, i Consigli dei Municipi XII, XIII, XVII e XIX hanno espresso parere favorevole;

Che, con deliberazione in atti, i Consigli dei Municipi V, VI, VII, X, XI e XVI hanno espresso parere contrario;

Che il Consiglio del Municipio IX ha espresso parere favorevole con la seguente richiesta:

- “sia obbligatorio e vincolante il parere del Municipio per l'eventuale monetizzazione da inserire all'Allegato A art. 1”;

Che il Consiglio del Municipio XV ha espresso parere contrario con la seguente osservazione:

- “si rileva una vistosa sottostima degli importi calcolati per la monetizzazione degli standard, i cui introiti non consentirebbero quindi l’acquisizione teorica per via espropriativa delle aree succedanee equivalenti; in particolare, dovendo essere il valore delle aree da espropriarsi teoricamente: quello “venale” (ex Sentenza C.C. n. 384 del 24 ottobre 2007, come recepita dalla L. n. 244/2007), ne risulta il più probabile valore di mercato pari alla mera incidenza (K) del valore dell’area rispetto al valore di mercato dell’immobile di riferimento (V) in difetto di standard, ovvero il valore dell’area succedanea equivalente è pari al prodotto $V \cdot K$, non ricorrendo l’applicabilità della riduzione del 75% (mora possibilità legislativa) e, tantomeno, quella del 20% relativa all’indice di edificabilità ponderato di aree a “verde e servizi” (contraddicendo il criterio del “valore venale” non dovendosi discriminare in sede di esproprio, secondo il criterio della perequazione urbanistica, tra le aree “edificabili” e tra quelle destinate a “standard”); pertanto ai fini dell’applicazione del vigente comma 22 dell’art. 7 delle NTA si individua “l’importo più alto” ricercato quale mero risultato del prodotto del valore venale unitario della porzione di edificio oggetto dell’intervento per l’incidenza del valore della relativa area edificabile ($V \cdot K$);

Che la Giunta Comunale, nella seduta del 21 luglio 2010, in merito alle richieste e osservazioni dei Municipi, ha rappresentato quanto segue:

Municipio IX:

L’osservazione viene parzialmente accolta inserendo nell’Allegato A art. 1 il seguente comma:

6. La monetizzazione è autorizzata previo parere consultivo del Municipio competente, che si deve esprimere entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell’Ufficio procedente: decorso infruttuosamente tale termine, si prescinde dal parere del Municipio medesimo;

Municipio XV:

nel merito dei valori della tariffa unitaria di monetizzazione (vedi allegato B1 alla proposta di deliberazione in oggetto) questi risultano essere sempre superiori ai valori medi delle indennità di esproprio calcolati nell’Allegato B della Relazione alle Controdeduzioni al PRG (deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006).

Nel merito dell’osservazione inerente alla modalità di calcolo, la formula individuata non fornisce un indice compatibile con le aree soggette ad esproprio, pertanto la modalità di calcolo suggerita non è applicabile.

Nel merito del mancato ricorso alla riduzione del 75% ai sensi della legge n. 244/2007 si fa presente che l’acquisizione delle aree soggette ad esproprio rientra nei casi di riforma economica.

Mentre per quanto, riguarda l’applicazione dell’indice medio ponderato 0,2 questo rappresenta l’indice medio di edificabilità territoriale delle aree a standard prescindendo dalla loro specifica edificabilità e destinazione urbanistica a verde e servizi.

Per quanto sopra l’osservazione non è accoglibile;

Che la I Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 14 luglio 2010, ha espresso parere favorevole a maggioranza e che la VIII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 16 luglio 2010, ha espresso parere favorevole all'unanimità;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di approvare la disciplina della monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi del comma 20 dell'art. 7 delle NTA del PRG, come riportata in allegato A, che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di approvare le specifiche tecniche per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione, come riportate in allegato B, deferendo alla competenza della Giunta Comunale ogni ulteriore modificazione o aggiornamento di tale elaborato;
- 3) di dare mandato agli Uffici di predisporre la modifica dei commi 20, 21, 22 e 23 dell'art. 7, delle NTA del PRG vigente, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 2, comma 6, delle medesime NTA, nel modo seguente:
 - a) al comma 20, è soppresso l'ultimo periodo recante: "La monetizzazione è disciplinata con specifico provvedimento o, per la materia del presente articolo, nell'ambito di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi";
 - b) i commi 21 e 22 sono abrogati, in quanto trasferiti, con modifiche e integrazioni, nell'allegato A alla presente deliberazione;
 - c) è inserito il seguente comma 21: "21. Fermi restando i commi 20 e 22, i casi e le modalità di applicazione della monetizzazione, nonché i criteri di calcolo dei relativi importi, sono disciplinati con deliberazione di Consiglio Comunale, da assumere ai sensi dell'art. 2, commi 5 e 6.";
 - d) il comma 23 assume la numerazione di comma 22 ed è così sostituito "22. I proventi della monetizzazione sono impiegati esclusivamente per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici, per la realizzazione o l'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la realizzazione di opere pubbliche funzionali alla riqualificazione del contesto urbano di riferimento, e comunque nel Municipio di appartenenza.";
- 4) di stabilire che i proventi della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti dovranno confluire in un apposito Capitolo di Bilancio, a destinazione vincolata, che verrà istituito dall'Ufficio competente.

ALLEGATO A

Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti

Art. 1. Applicazione della monetizzazione

1. La monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG, può essere autorizzata:
 - a) per la dotazione teorica di standard urbanistici non reperita per effetto dell'applicazione dell'art. 7, commi 13 e 15, delle NTA del PRG, relativa a interventi diretti e indiretti;
 - b) per le aree a standard non reperite rispetto ai limiti minimi consentiti dall'art. 7, comma 13, lett. b) e c), e comma 15, delle NTA del PRG, limitatamente agli interventi diretti di cui al comma 18 dell'art. 7 delle NTA, a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
 - c) per la dotazione teorica di standard urbanistici a servizi pubblici e a verde pubblico, che nel complesso sia inferiore a 1.000 mq., sempre che non integrino aree già di proprietà pubblica con tali medesime destinazioni, a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
 - d) per le aree a standard non reperite rispetto ai limiti minimi consentiti dall'art. 7, comma 13, lett. b) e c), e comma 15, delle NTA del PRG, per gli interventi diretti che sostituiscano i parcheggi pubblici dovuti con parcheggi privati eccedenti la dotazione minima teorica degli stessi, sempre a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
2. Non è autorizzabile la monetizzazione di cui al comma 1, lett. b) e c), nei casi di medie e grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. b), delle NTA del PRG.
3. La monetizzazione dei parcheggi privati può essere autorizzata:
 - a) nel caso di interventi di categoria RE (Ristrutturazione edilizia), come definita dall'art. 9 delle NTA del PRG, anche con aumento di SUL fino al 20%, qualora ricorrano ragioni di oggettivo impedimento nella realizzazione dei parcheggi dovuti;
 - b) nel caso di interventi di categoria DR (demolizione e ricostruzione) e AMP (ampliamento), come definite dall'art. 9 delle NTA del PRG, qualora la dotazione esistente di parcheggi privati o di parcheggi ad uso pubblico nella superficie fondiaria o in aree di pertinenza degli edifici oggetto d'intervento, soddisfi il maggior fabbisogno generato dai progetti proposti, sempre che ricorrano ragioni di oggettivo impedimento per la realizzazione dei parcheggi dovuti;
 - c) nel caso di interventi diretti di categoria NC (Nuova costruzione), come definita dall'art. 9 delle NTA del PRG, che generino una dotazione teorica di parcheggi

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

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

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

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

Art. 3. Modalità di corresponsione degli oneri di monetizzazione

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

ALLEGATO B

Specifiche tecniche per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allegati:

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

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

V euro/mq	K %	Tum 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

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 38 voti favorevoli e 6 contrari.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Angelini, Aurigemma, Azuni, Berruti, Bianconi, Cantiani, Casciani, Cassone, Ciardi, Cochi, De Luca A., De Luca P., De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Ferrari, Fioretti, Gasperini, Gazzellone, Gramazio, Guidi, La Fortuna, Masini, Masino, Mennuni, Naccari, Orsi, Panecaldo, Parsi, Piccolo, Policastro, Pomarici, Quarzo, Rocca, Santori, Siclari, Storace, Todini, Torre, Tredicine, Valeriani, Vannini Scatoli e Visconti.

La presente deliberazione assume il n. 73.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. POMARICI – S. PICCOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
L. IUDICELLO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
30/31 luglio 2010.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....