



CITTÀ DI FROSINONE

(PROVINCIA DI FROSINONE)



REGOLAMENTO

“Monetizzazione delle aree a standard urbanistici negli interventi edilizi”

APPROVATO con Deliberazione Consiliare n. ____ del __/__/2023

SOMMARIO

PARTE 1^	- 3 -
ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE	- 3 -
2.0 Aree da cedere a standard urbanistici – monetizzazione	- 4 -
2.1 Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione: modalità di richiesta e casi di esclusione	- 6 -
2.2 Determinazione della superficie dell'area a parcheggio pertinenziale	- 7 -
2.3 Immobili legittimati con permesso di costruire in sanatoria	- 7 -
PARTE 2^	- 7 -
ART. 3 – DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE	- 7 -
3.0 Determinazione dei valori aree da cedere a standard pubblici	- 7 -
3.1 Determinazione dei valori aree da cedere a standard pertinenziali	- 9 -
3.2 Tabella di sintesi	- 9 -
PARTE 3^	- 9 -
ART. 4 – NORME COMUNI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI	- 9 -
4.0 Corresponsione e destinazione dei corrispettivi di monetizzazione	- 9 -
PARTE 4^	- 10 -
ART. 5 – DISPOSIZIONI FINALI	- 10 -
5.0 Norme conclusive	- 10 -
5.1 Norme di rinvio	- 10 -

ART. 1 – OGGETTO

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree per **standard urbanistici** in alternativa alla cessione diretta al Comune o al loro asservimento ad uso pubblico distinte:

- a) in aree per **standard pubblici**, ovvero quelle determinate in conformità alle NTA del vigente PRG ed al DM 1444/68;
- b) in aree per **standard a pertinenziali**, ovvero quelle determinate in conformità all'art. 41 sexies della L. n. 1150/42 così come modificata dalla L. n. 122/98 e L.R. n. 33/99 (attualmente sostituita dalla L.R. n. 22/2019 e relativo regolamento).

Il Regolamento è suddiviso in QUATTRO parti:

PARTE 1^ - Ambito di applicazione della monetizzazione

PARTE 2^ - Definizione dei valori di monetizzazione

PARTE 3^ - Norme comuni agli articoli precedenti.

PARTE 4^ - Disposizioni finali.

PARTE 1^

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

1. La monetizzazione delle aree a *standard urbanistici* consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree o al loro asservimento ad uso pubblico, ogni volta che tale cessione o asservimento non vengano disposti.
2. In virtù del principio della gerarchia delle fonti normative il presente regolamento è riferibile alle sole fattispecie legislative che prevedono l'istituto della monetizzazione.
3. A tal proposito si riportano di seguito in tabella le norme che attualmente prevedono la possibilità di far ricorso all'istituto della monetizzazione, distinguendo da un lato gli interventi edilizi attuabili **su volumetrie esistenti legittime o legittimate** quale presupposto di applicabilità, e dall'altro quelli che prevedono la realizzazione di **nuove volumetrie**.

NORMA DI RIFERIMENTO	MONETIZZAZIONE	AMBITO DI APPLICAZIONE
L.R. n. 21/2009 - Piano casa (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale)	Art. 3 comma 7	Norme applicabili per Volumetrie esistenti legittime o legittimate
	Art. 3 bis comma 2	
	Art. 3 ter comma 6	
	Art. 4 comma 4 lett. a)	
	Art. 5 comma 2 bis	
L.R. n. 7/2017 - Rigenerazione urbana (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio)	Art. 8 - comma 1	
L.R. 13/2009 - Recupero sottotetti (Disposizioni per il recupero ai fini abitativi e turistico recettivi dei sottotetti esistenti)	Art. 3 - comma 4	
	Art. 7 - comma 4	
NTA del Vigente PRG (approvato con DM 1400/72)	Art. 4 comma 1	Norme applicabili per nuove Volumetrie

4. Le porzioni di territorio comunale per le quali risulta applicabile l'istituto della monetizzazione sono le medesime per cui risultano assentibili gli interventi di cui alle richiamate normative, limitatamente alle fattispecie in esse previste.
5. La realizzazione e relativa cessione delle aree a standard urbanistici è comunque prioritaria e la surroga (*monetizzazione*) di queste aree è possibile solo nei casi in cui venga effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperirli e a seguito di autorizzazione espressa della P.A. nelle forme indicate nel presente articolo al punto 2.1.

2.0 Aree da cedere a standard urbanistici – monetizzazione.

Per **standard urbanistici**, ai fini del presente Regolamento, si intendono **gli standard pubblici e gli standard pertinenziali**.

- a) **per standard pubblici** si intendono le aree da cedere al Comune per spazi pubblici o riservati alle attività collettive in virtù della volumetria insediata, calcolate in misura minima secondo quanto indicato nel DM 1444/68 agli artt. 3 e 5 e determinate dalle NTA del PRG, in relazione agli indici di edificabilità delle diverse Zone Territoriali Omogenee.
- b) **per standard pertinenziali** si intendono le aree di uso pubblico riservate ai "fruitori" dell'immobile e previste all'art. 41- sexies della Legge 1150/42 così come modificata ed integrata dalla L. n. 122/89 e dalla L.R. n. 22/2019 con relativo regolamento.

In relazione agli **standard pubblici** a) vanno distinti:

1. Quelli inerenti **volumetrie esistenti legittime o legittimate** interessate da interventi di trasformazione urbanistico/edilizia comportanti aumenti del carico urbanistico conseguenti a cambi di destinazione d'uso o ad aumenti di volumetria;
2. Quelli inerenti **nuove volumetrie** per le quali, in applicazione degli indici edificatori del vigente PRG diversificati per le diverse Zone Territoriali Omogenee si rende necessario il loro reperimento in misura correlata con conseguente cessione gratuita al Comune.

Con riferimento al punto 1. (**volumetrie esistenti legittime o legittimate**) gli standard oggetto di possibile monetizzazione, sono quelli relativi alla sola parte dell'immobile che produce aumento del carico urbanistico, calcolati nella misura indicata agli artt. 3 e 5 del DM 1444/68.

Con riferimento al punto 2. (**nuove volumetrie**) gli standard oggetto di possibile monetizzazione, sono calcolati quale differenza tra le quantità indicate per le differenti Zone Territoriali Omogenee del Vigente PRG e quelle minime sempre oggetto di realizzazione e cessione gratuita al Comune, nella misura indicata agli artt. 3 e 5 del DM 1444/68.

Si sintetizzano, nella tabella che segue, gli interventi attuabili per i **volumi esistenti** e quelli applicabili alle **nuove volumetrie** con l'indicazione degli **standard pubblici** cui far riferimento e della quotaparte degli stessi da poter eventualmente monetizzare:

STANDARD PUBBLICI	MONETIZZAZIONE
<p align="center">Standard da DM 1444/68 art. 3 e 5</p> <p align="center">Volumetrie esistenti legittime o legittimate</p> <ul style="list-style-type: none"> • L.R. n. 21/2009 - Art. 3 comma 7, Art. 3 bis comma 2, Art. 3 ter comma 6, Art. 4 comma 4 lett. a), Art. 5 comma 2 bis. • L.R. n. 7/2017 - Art. 8 - comma 1 • L.R. 13/2009 - Art. 7 - comma 4 	<p>gli standard oggetto di monetizzazione sono quelli derivanti da interventi di trasformazione urbanistico/edilizia che comportano aumento del carico urbanistico conseguenti a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cambi di destinazione d'uso • aumenti di volumetria <p>la monetizzazione va applicata alla sola quota parte dell'intervento che determina tale incremento.</p>
<p align="center">Standard da PRG in relazione alla ZTO</p> <p align="center">Nuove Volumetrie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subcomprensori - art. 4 comma 1, NTA del PRG • lottizzazioni convenzionate - art. 4 comma 1, NTA del PRG • art. 28 bis DPR 380/01 - art. 4 comma 1, NTA del PRG 	<p>Gli standard oggetto di monetizzazione sono quelli ricavabili per differenza tra quelli scaturenti dal PRG in relazione alla relativa Zona Territoriale Omogenea e quelli previsti dal DM 1444/68 (i quali vanno sempre garantiti nella misura minima di 18,00 mq/ab)</p>

In relazione agli **standard pertinenziali b)** vanno distinti anche in questo caso:

1. Quelli inerenti **volumetrie esistenti legittime o legittimate** interessate da interventi di trasformazione urbanistico/edilizia comportanti aumenti del carico urbanistico conseguenti a cambi di destinazione d'uso o ad aumenti di volumetria;
2. Quelli inerenti **nuove volumetrie** per le quali, in applicazione degli indici edificatori del vigente PRG diversificati per le diverse Zone Territoriali Omogenee si rende necessario il loro reperimento in misura correlata con conseguente cessione gratuita al Comune.

Con riferimento al punto 1. (**volumetrie esistenti legittime o legittimate**) gli standard pertinenziali oggetto di possibile monetizzazione, sono quelli relativi alla sola parte dell'immobile che produce aumento del carico urbanistico, calcolati:

- a) secondo la L. n. 122/89 nella misura di 1/10 della cubatura (in caso di volumetria con destinazione residenziale);
- b) considerando il maggiore dei valori scaturenti dal precedente calcolo e da quello conseguente l'applicazione della L.R. n. 22/2019 e relativo regolamento, in caso di destinazione commerciale o assimilabile.

Con riferimento al punto 1. (**volumetrie esistenti legittime o legittimate**) gli standard oggetto di possibile monetizzazione, sono unicamente quelli inerenti l'art. 3 comma 4 della LR n. 13/2009 e qualora ricorrano le condizioni dell'art. 3 comma 3 della medesima (realizzazione di nuove unità immobiliari), calcolati secondo il costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Con riferimento al punto 2. (**nuove volumetrie**) gli standard pertinenziali non sono monetizzabili.

Si sintetizzano, nella tabella che segue, gli interventi attuabili per i **volumi esistenti** e quelli applicabili alle **nuove volumetrie** con l'indicazione degli **standard pubblici** cui far riferimento e della parte degli stessi da poter eventualmente monetizzare:

STANDARD PERTINENZIALI	MONETIZZAZIONE
Standard da art. 41 sexies L. 1150/42 così come modificata dalla L.n. 122/98 e L.R. n. 33/99 (attualmente sostituita dalla L.R. n. 22/2019 e relativo regolamento).	Gli standard oggetto di monetizzazione sono quelli derivanti da interventi di trasformazione edilizia che comportano aumento del carico urbanistico conseguenti al recupero ai fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti alla data del 01/06/2017e ss.mm.ii.
Volumetrie esistenti legittime o legittimate <ul style="list-style-type: none"> • L.R. 13/2009 - Art. 3 - comma 4 	
Standard da art. 41 sexies L. 1150/42 così come modificata dalla L.n. 122/98 e L.R. n. 33/99 (attualmente sostituita dalla L.R. n. 22/2019 e relativo regolamento).	Gli standard pertinenziali non sono monetizzabili
Nuove Volumetrie <ul style="list-style-type: none"> • Subcomprensori • lottizzazioni convenzionate • art. 28 bis DPR 380/01 	

2.1 Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione: modalità di richiesta e casi di esclusione.

Le proposte di monetizzazione delle aree a standard urbanistici, nei casi in cui risultino consentite, potranno essere accolte alle seguenti condizioni:

1. per gli **standard pubblici** sia per interventi su **volumetrie esistenti** che per le **nuove volumetrie**:
 - a) nell'accertata impossibilità progettuale, nella non convenienza dell'Amministrazione o nell'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al Patrimonio Comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti.
 - b) la totalità delle aree da destinare a standard sia inferiore a mq 1.000,00 (*metri quadrati mille*);
2. per gli **standard pertinenziali**, solo per interventi su **volumetrie esistenti di cui all'art. 3 comma 4 della L.R. n. 13/09**:
 - a) nell'accertata impossibilità di individuazione delle quantità ex lege dovute alla conformazione planimetrica del lotto tali da non risultare idonee agli scopi preposti.

Unitamente alla presentazione dell'istanza, il titolare dovrà trasmettere il modello denominato "DOMANDA DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARD URBANISTICI", (allegato A del presente Regolamento) insieme alla documentazione nel medesimo elencata.

Il titolo edilizio non potrà intendersi formato per silenzio assenso in mancanza del parere espresso del Servizio Competente, in quanto il Funzionario Responsabile, ove verifichi che il richiedente disponga di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard, può sempre rifiutare la monetizzazione motivando e notificando al titolare dell'istanza il diniego.

2.2 Determinazione della superficie dell'area a parcheggio pertinenziale.

1. Nel caso di interventi di cui al presente articolo - punto 2.1 comma 2, (ovvero quelli di cui all'art. 3 comma 4 della L.R. n. 13/2009 - Recupero sottotetti) sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali con un minimo di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di volumetria recuperata e un minimo di 25,00 mq per ogni nuova unità immobiliare.
2. La proposta progettuale deve sempre contenere la determinazione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale oggetto di monetizzazione.

2.3 Immobili legittimati con permesso di costruire in sanatoria.

3. Per gli immobili che a seguito di domanda di condono edilizio abbiano ottenuto un permesso di costruire in sanatoria, sia esso per destinazione residenziale, commerciale o produttiva, qualora i legittimi proprietari volessero usufruire delle opportunità offerte dalla legislazione Regionale in materia (LR 13/09, LR 21/09 o LR 7/17), dovranno indicare se per i volumi sanati sia stato istituito apposito vincolo di pertinenzialità con l'area di sedime del fabbricato (particella o particelle catastali) ed in tal caso, provvedere ad allegare idonea documentazione, al fine di permettere all'ufficio di effettuare le dovute verifiche in ordine all'effettiva disponibilità delle aree da destinare a standard secondo le definizioni di cui all'art. 2, punto 2.0.
4. Qualora dette verifiche abbiano esito positivo, è necessario appurare che la consistenza delle aree di pertinenza degli immobili sia sufficiente a garantire le quantità minime di standard urbanistici (pubblici e pertinenziali) in proporzione alla volumetria che produce aumento del carico urbanistico e/o alla futura destinazione dell'immobile: nel caso non lo siano, sarà necessario determinare la quotaparte di standard urbanistici in difetto.
5. Pertanto, in caso di richiesta di cambio di destinazione d'uso, piuttosto che demolizione e ricostruzione con ampliamento o di altra tipologia di intervento sull'immobile che preveda aumento del carico urbanistico, sarà possibile, in caso di assenza di idonee superfici, monetizzare gli standard pubblici carenti.
6. Nel caso in cui l'intervento edilizio di trasformazione proposto, produca aumento del carico urbanistico, la monetizzazione dei soli standard pubblici potrà avvenire, qualora espressamente accettata dalla P.A. nelle forme indicate al precedente 2.1., mediante versamento di un "Contributo Straordinario", **calcolato in misura pari al 50% del Contributo di Costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 (Oneri di Urbanizzazione + Costo di Costruzione) relativo alla volumetria che determina incremento del carico urbanistico secondo quanto specificato al successivo art.3, punto 3.0 – comma 2.**

PARTE 2^

ART. 3 – DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

3.0 Determinazione dei valori aree da cedere a standard pubblici

1. Per la determinazione degli importi da corrispondere al Comune nell'ipotesi in cui venga autorizzata la monetizzazione degli **standard pubblici**, si è fatto riferimento alla vigente normativa regolamentare in materia.
2. Al fine di uniformare la metodologia di calcolo di monetizzazione degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 in tutto il territorio comunale, in analogia a quanto già disciplinato dalla LR 21/2009 (cd. "Piano Casa") e dalla recente LR 7/2017 (cd. "Rigenerazione Urbana"), anche la monetizzazione degli **standard pubblici** relativa alle lottizzazioni convenzionate, ai

subcomprensori ed ai permessi di costruire convenzionati (art. 28 bis DPR 380/01) avviene, analogamente alle medesime normative regionali, mediante versamento di un “Contributo Straordinario”, **calcolato in misura pari al 50% del Contributo di Costruzione di cui all’art. 16 del DPR 380/2001 (Oneri di Urbanizzazione + Costo di Costruzione) relativo alla volumetria che determina incremento del carico urbanistico.**

3. Nei casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione previsti dall’art. 17 del DPR 380/2001, il **“Contributo Straordinario”** va comunque determinato e corrisposto come specificato al precedente comma 2, atteso che la natura di tale versamento è specificatamente finalizzata alla monetizzazione degli standard pubblici in alternativa alla loro cessione gratuita (il riferimento al contributo di costruzione di cui all’art. 16 del DPR 380/2001 costituisce una mera metodologia di calcolo).
4. Solamente nel caso di interventi per il recupero ai fini residenziali o turistico-ricettivi dei sottotetti, così come espressamente previsto dall’art. 7 comma 4 della LR 13/2009, la monetizzazione degli **standard pubblici** avviene in base al costo corrente di esproprio relativo all’area oggetto d’intervento: a tale scopo si fa riferimento ai vigenti valori venali delle aree fabbricabili, definiti dal regolamento allegato alla D.C.C n. 41 del 05/12/2011 e dalla successiva D.C.C. n. 33 del 29/04/2016 modificativa della precedente, ai fini dell’applicazione dell’imposta Municipale Unica (espressi in €/mq), differenziati per zone territoriali con le seguenti precisazioni. Per le zone territoriali omogenee indicate nella tabella di cui al richiamato Regolamento allegato alla D.C.C n. 41/2011 si sono considerati:
 - a) **Per Le Zone Residenziali:** i valori della colonna denominata "VALORE A MQ IN ASSENZA DI PIANI"
 - b) Per le zone territoriali omogenee **A** (centro storico), **V** (verde pubblico), **F** (servizi), **VA** (vincolo assoluto) e **CE** (zona agricola), in mancanza di un indice di fabbricabilità territoriale, si applicherà ai fini della sola monetizzazione degli standard, il valore a mq minimo riferito alle zone residenziali ovvero **quello delle Zone C3, pari da € 12,00/mq.**

I valori di riferimento sono riportati nella tabella seguente.

ZONE RESIDENZIALI	
ZONE DI PRG	VALORE A MQ IN ASSENZA DI PIANI
A	€ 12,00
B	€ 82,50
CR	€ 33,00
C1	€ 36,00
C2	€ 27,00
C3	€ 12,00
CDR-CDU	€ 60,00
PEEP C1	€ 36,00
PEEP C2	€ 27,00
V	€ 12,00
F	€ 12,00
VA	€ 12,00
CE	€ 12,00

3.1 Determinazione dei valori aree da cedere a standard pertinenziali

- Per la determinazione degli importi da corrispondere al Comune nell'ipotesi in cui venga autorizzata la monetizzazione degli **standard pertinenziali** nel solo caso di interventi su **volumetrie esistenti ai sensi della L.R. n. 13/09**, si è fatto riferimento **all'art. 3 comma 4** della medesima norma e pertanto il valore corrispondente risulta determinato **moltiplicando il costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.**

3.2 Tabella di sintesi

Si riporta di seguito uno schema di sintesi:

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI						
VOLUMETRIE ESISTENTI LEGITTIME O LEGITTIMATE				NUOVE VOLUMETRIE		
STANDARD PUBBLICI		STANDARD PERTINENZIALI		STANDARD PUBBLICI		STANDARD PERTINENZIALI
LR 7/2017		LR 7/2017		SUBCOMPENSORI		SUBCOMPENSORI
ART. 3	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	ART. 3	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (ART 8 COMMA 2)	ART. 4 COMMA 1 INTA	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	NON AMMESSA A MONTEZZIONE
ART. 4	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE IN SOSTITUZIONE DI QUANTO INDICATO NELLA DCC 38/2020 CO. 14	ART. 4	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (ART 8 COMMA 2)			
ART. 5	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE IN SOSTITUZIONE DI QUANTO INDICATO NELLA DCC 39/2020 CO. 15	ART. 5	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (ART 8 COMMA 2)			
ART. 6	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	ART. 6	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (ART 8 COMMA 2)			
ART. 7	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	ART. 7	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (ART 8 COMMA 2)			
LR 21/2009		LR 21/2009		LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE		LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE
ART. 3 BS	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	ART. 3 BS	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (ART 3 COMMA 7)	ART. 4 COMMA 1 INTA	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	NON AMMESSA A MONTEZZIONE
ART. 3 TER COMMA 6	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	ART. 3 TER	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (COMMA 6)			
ART. 4	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	ART. 4	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (COMMA 4 LETT. A)			
ART. 5	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	ART. 5	NON AMMESSA A MONETIZZAZIONE (COMMA 2 BS)			
LR 13/2009		LR 13/2009		PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO		PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
ART. 7 COMMA 4	COSTO CORRENTE ES PROPRIO ALL'INTERNO DELL'AREA COSIDERATA	ART. 3 COMMA 4	COSTO BASE DI COSTRUZIONE PER METRO QUADRATO DI SPAZIO PER PARCHEGGIA DA REPERIRE	ART. 28 BS DPR. 380/01 ART. 4 COMMA 1 INTA	50% CONTRIBUTO COSTRUZIONE	NON AMMESSA A MONTEZZIONE

PARTE 3[^]

ART. 4 – NORME COMUNI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI

4.0 Corresponsione e destinazione dei corrispettivi di monetizzazione.

- In virtù della sua natura, il contributo di monetizzazione, sia degli standard pubblici che degli standard pertinenziali, deve essere corrisposto in un'unica soluzione e non può mai essere oggetto di rateizzazione. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici (pubblici e pertinenziali), dovrà essere versato pertanto in unica soluzione prima del

ritiro del Permesso di Costruire ovvero prima dell'inizio dell'attività edificatoria nel caso di istanze edilizie che non prevedano emissione di provvedimento espresso da parte della P.A. (S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A, C.I.L.A.S. e/o Autorizzazione Unica).

2. A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere trasmessa al Servizio Pianificazione Territoriale e SUE, la quietanza di avvenuto pagamento.
3. I proventi derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici, sono introitati dall'Amministrazione Comunale in appositi capitoli di bilancio a destinazione vincolata. Tali proventi saranno utilizzati esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche, acquisizione e realizzazione di aree da destinare a standard urbanistici e parcheggi, adeguamento dei servizi e delle infrastrutture esistenti: il tutto al fine realizzare di e mantenere spazi pubblici più fruibili e vantaggiosi per la collettività, mediante la consapevole rinuncia a porli in essere in modo dispersivo e disarticolato, accantonando somme di denaro da destinare all'esecuzione di infrastrutture necessarie a soddisfare i reali bisogni dell'ambito territoriale comunale.

PARTE 4[^]

ART. 5 – DISPOSIZIONI FINALI

5.0 Norme conclusive

1. Contestualmente all'entrata in vigore del presente Regolamento, perde efficacia giuridica ogni precedente disposizione comunale in contrasto con lo stesso.
2. Su specifica richiesta del titolare dell'intervento, le disposizioni previste dal presente Regolamento possono essere applicate anche ai procedimenti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e non ancora definiti.
3. I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione e non costituiscono vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione.

5.1 Norme di rinvio.

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

ESEMPI DI CALCOLO

VOLUMETRIE ESISTENTI - LEGITTIME O LEGITTIMATE

DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE PER STANDARD PUBBLICI

AMBITO DI APPLICAZIONE: (LR 7/2017 - art. 3, 4, 5, 6 e 7) E (LR 21/2009 - art. 3bis, 3ter co.6, 4 e 5)

1. ESEMPIO: ART 6 LR 7/2017 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME PARIAL 20%.

- ZONA DI PRG: C3
- VOLUME ESISTENTE: 360,00 mc
- DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE: RESIDENZIALE
- VOLUME CHE PRODUCE AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO: $360 \times 20\% = 72,00 \text{ mc}$

a) CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

$$72,00 \text{ mc} : 3,20 \text{ ml} = 22,50 \text{ mq}$$

Applicazione degli importi derivanti dalle TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e dal PROSPETTO PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (sito internet Comune di Frosinone - Sezione SUE)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Tabella 7 Tariffa U.P. nuova costruzione €/mc 7,43* 72,00 mc): € 534,96

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(Tabella 7 Tariffa U.S. nuova costruzione €/mc 5,81* 72,00 mc): € 418,32

COSTO DI COSTRUZIONE

(Calcolo D.M. LLPP n. 801/1977 e costo unitario D.Dir. n. 620/2022): € 757,50

TOTALE: € 1.710,78

IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 1.710,78 x 50% = € 855,39

2. ESEMPIO: ART 4 LR 7/2017 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO.

- ZONA DI PRG: C3
 - VOLUME ESISTENTE: 360,00 mc
 - DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE
 - CAMBIO DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE
- a) STANDARD URBANISTICI VOLUME ESISTENTE:
- a.1) STANDARD PUBBLICI (DM 1444/68 art. 3):
- $$360 \text{ mc} : 100 \text{ mc/ab} = 3.6 \text{ ab (4 abitanti)}$$
- $$4 \text{ ab} \times 18,00 \text{ mq/ab} = \underline{72 \text{ mq}}$$
- a.2) STANDARD PERTINENZIALI (L. 122/89):
- $$360 \text{ mc} : 10 = 36 \text{ mq (parcheggi pertinenziali)}$$
- b) STANDARD URBANISTICI VOLUME OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN COMMERCIALE:
- b.1) STANDARD PUBBLICI (DM 1444/68 art. 5)

360 mc : 3,20 ml = 112,50 mq

112,50 mq x 0,80 = 90,00 mq - di cui:

50% - 45,00 verde pubblico

50% - 45,00 parcheggi pubblici

b.2) STANDARD PERTINENZIALI (confronto tra L. 122/89 e LR 33/1999 - ora LR 22/2019):

L. 122/89: 360 mc : 10 = 36,00 mq (parcheggi pertinenziali)

LR 33/99 - 22/2019: si ipotizzano mq 200,00 (esercizio di vicinato)

200,00 mq x 0,50 = 100,00 mq (si considera il maggiore dei due valori ovvero 100,00 mq)

b.3) CALCOLO AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO:

b.3.1) STANDARD PUBBLICI (DM 1444/68 ART. 3 e 5): 90,00 mq - 72,00 mq = 18,00 mq

b.3.2) STANDARD PERTINENZIALI (L. 122/89 - LR 33/99 ora LR 22/19): 100,00 mq - 36,00 mq = 64,00 mq

b.3.3) VOLUME CHE PRODUCE AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO:

18,00 mq (standard pubblici) : 0,80 (destinazione commerciale) = 22,50 mq x 3,20 ml = 72,00 mc

N.B.: - possibile richiesta di monetizzazione dei soli standard pubblici (18,00 mq)

- gli standard pertinenziali (64,00 mq - non possono essere monetizzati)

- per le altezze e le superfici di vendita vanno considerate quelle reali dell'immobile in oggetto

b.4) CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

72,00 mc : 3,20 ml = 22,50 mq

Vol. = 72,00 mc

Sup. = 22,50 mq

Applicazione degli importi derivanti dalle TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e dal PROSPETTO PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (sito internet Comune di Frosinone - Sezione SUE)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Tabella 15 Tariffa U.P. ristrutturazione €/mc 2,38* 72,00 mc): € 171,36

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 000

COSTO DI COSTRUZIONE (calcolato come il 7% del Computo metrico estimativo delle opere da realizzare redatto sul vigente elenco prezzi regionale): € 741,04

TOTALE: € 912,40

IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 912,40 x 50% = € 456,20

b.4.1) SI PROCEDE ALLA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE DEI SOLI STANDARD PUBBLICI (18,00 mq) PER GLI IMPORTI DETERMINATI CON LE MODALITA' INDICATE ALL'ART.2 - PUNTO 2.1 - COMMA 1 DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

3. ESEMPIO: ART 4 LR 7/2017 - EDIFICIO CON PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO.

• ZONA DI PRG: C3

• VOLUME ESISTENTE CONDONATO: 360,00 mc

• DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

• CAMBIO DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE

a) STANDARD URBANISTICI VOLUME ESISTENTE DETERMINATI IN CONSIDERAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA (COMMERCIALE):

a.1) STANDARD PUBBLICI (DM 1444/68 art. 5)

$360 \text{ mc} : 3,20 \text{ ml} = 112,50 \text{ mq}$

$112,50 \text{ mq} \times 0,80 = \underline{90,00 \text{ mq}}$ - di cui:

50% - 45,00 verde pubblico

50% - 45,00 parcheggi pubblici

a.2) STANDARD PERTINENZIALI (confronto tra L. 122/89 e LR 33/1999 - ora LR 22/2019):

L. 122/89: $360 \text{ mc} : 10 = \underline{36,00 \text{ mq}}$ (parcheggi pertinenziali)

LR 33/99 - 22/2019: si ipotizzano mq 200,00 (esercizio di vicinato)

$200,00 \text{ mq} \times 0,50 = \underline{100,00 \text{ mq}}$ (si considera il maggiore dei due valori ovvero 100,00 mq)

N.B.: - possibile richiesta di monetizzazione dei soli standard pubblici (90,00 mq)

- gli standard pertinenziali (100,00 mq - non possono essere monetizzati)

- per le altezze e le superfici di vendita vanno considerate quelle reali dell'immobile in oggetto

b) VERIFICA DELLA CONSISTENZA DELLA SUPERFICIE PERTINENZIALE DEL FABBRICATO IN CONSIDERAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA (COMMERCIALE):

b.1) LA SUPERFICIE PERTINENZIALE E' SUFFICIENTE IN RELAZIONE AGLI STANDARD DETERMINATI.

b.2) LA SUPERFICIE PERTINENZIALE NON E' SUFFICIENTE IN RELAZIONE AGLI STANDARD DETERMINATI E PERTANTO VA CALCOLATA LA SUPERFICIE DI STANDARD PUBBLICI AGGIUNTIVI, PER I QUALI AVANZARE LA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE.

b.3) NON VI E' ALCUNA DISPONIBILITA' DI SUPERFICIE PERTINENZIALE IN RELAZIONE AGLI STANDARD DETERMINATI E PERTANTO VA CALCOLATA LA SUPERFICIE DI STANDARD PUBBLICI, PER I QUALI AVANZARE LA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE.

Ipotesi b.1) CONDIZIONI DI CONFORMITA':

b.1.1) LE SUPERFICI INDIVIDUATE DAL PROPONENTE NELLA MISURA DETERMINATA AL PUNTO a.1) SONO RITENUTE IDONEE DALLA P.A. E PERTANTO SARANNO OGGETTO DI CESSIONE.

b.1.2) LE SUPERFICI INDIVIDUATE DAL PROPONENTE NELLA MISURA DETERMINATA AL PUNTO a.1) NON SONO RITENUTE IDONEE E PERTANTO PER LE MEDESIME POTRA' ESSERE RICHIESTA LA MONETIZZAZIONE DETERMINANDONE L'IMPORTO COME SEGUE.

b.1.2.1) CALCOLO DI CONVERSIONE PER DETERMINARE IL VOLUME CHE PRODUCE AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO:

$90,00 \text{ mq (standard pubblici)} : 0,80 \text{ (destinazione commerciale)} = 112,50 \text{ mq} \times 3,20 \text{ ml} = 360,00 \text{ mc}$

b.1.2.2) CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

$360,00 \text{ mc} : 3,20 \text{ ml} = 112,50 \text{ mq}$

Vol. = 360,00 mc

Sup. = 112,50 mq

Applicazione degli importi derivanti dalle TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e dal PROSPETTO PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (sito internet Comune di Frosinone - Sezione SUE)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Tabella 15 Tariffa U.P. ristrutturazione €/mc 2,38* 360,00 mc): € 856,80

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 0,00

COSTO DI COSTRUZIONE (calcolato come il 7% del Computo metrico estimativo delle opere da realizzare redatto sul vigente elenco prezzi regionale): € 741,04

TOTALE: € 1.597,84

IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 1.597,84 x 50% = € 798,92

b.1.2.3) SI PROCEDE ALLA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE DEI SOLI STANDARD PUBBLICI (90,00 mq) PER GLI IMORTI DETERMINATI CON LE MODALITA' INDICATE ALL'ART.2 - PUNTO 2.1 - COMMA 1 DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

IPOTESI b.2): CONDIZIONI DI CONFORMITA' PARZIALE: SI PROCEDE ALLA QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARD AGGIUNTIVI DETERMINATI DAL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE.

b.2.1) IPOTESI DI DISPONIBILITA' PARZIALE DI SUPERFICI PERTINENZIALI PARI A 50,00 mq
90,00 mq - 50,00 mq = 40,00 mq

b.2.2) CALCOLO DI CONVERSIONE PER DETERMINARE IL VOLUME CHE PRODUCE AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO:

40,00 mq (standard pubblici) : 0,80 (destinazione commerciale) = 50,00 mq x 3,20 ml = 160,00 mc

b.2.3) STANDARD PUBBLICI (DM 1444/68 art. 5)

160 mc : 3,20 ml = 50,00 mq

50,00 mq x 0,80 = 40,00 mq - di cui:

50% - 20,00 verde pubblico

50% - 20,00 parcheggi pubblici

b.2.4) STANDARD PERTINENZIALI (L. 122/89):

L. 122/89: 360 mc : 10 = 36,00 mq (parcheggi pertinenziali)

LR 33/99 - 22/2019: si ipotizzano mq 200,00 (esercizio di vicinato)

200,00 mq x 0,50 = 100,00 mq (si considera il maggiore dei due valori ovvero 100,00 mq)

N.B.: - possibile richiesta di monetizzazione dei soli standard pubblici (40,00 mq)

- gli standard pertinenziali (100,00 mq - non possono essere monetizzati)

- per le altezze e le superfici di vendita vanno considerate quelle reali dell'immobile in oggetto

b.2.5) CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

160,00 mc : 3,20 ml = 50,00 mq

Vol. = 160,00 mc

Sup. = 50,00 mq

Applicazione degli importi derivanti dalle TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e dal PROSPETTO PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (sito internet Comune di Frosinone - Sezione SUE)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Tabella 15 Tariffa U.P. ristrutturazione €/mc 2,38* 160,00 mc): € 380,80

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 0,00

COSTO DI COSTRUZIONE (calcolato come il 7% del Computo metrico estimativo delle opere da realizzare redatto sul vigente elenco prezzi regionale): € 741,04

TOTALE: € 1.121,84

IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 1.121,84 x 50% = € 560,92

b.2.6) SI PROCEDE ALLA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE DEI SOLI STANDARD PUBBLICI (40,00 MQ) PER GLI IMPORTI DETERMINATI CON LE MODALITA' INDICATE ALL'ART.2 - PUNTO 2.1 - COMMA 1 DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

IPOTESI b.3): CONDIZIONI DI CONFORMITA' NON VERIFICATE PER MANCANZA ASSOLUTA DI SUPERFICI PERTINENZIALI.

- **ZONA DI PRG: C3**
- **VOLUME ESISTENTE CONDONATO: 360,00 mc**
- **DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE**
- **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE**

b.3.1) STANDARD URBANISTICI VOLUME ESISTENTE DETERMINATI IN CONSIDERAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA (COMMERCIALE):

b.3.2) STANDARD PUBBLICI (DM 1444/68 art. 5)

360 mc : 3,20 ml = 112,50 mq

112,50 mq x 0,80 = 90,00 mq - di cui:

50% - 45,00 verde pubblico

50% - 45,00 parcheggi pubblici

b.3.3) STANDARD PERTINENZIALI (confronto tra L. 122/89 e LR 33/1999 - ora LR 22/2019):

L. 122/89: 360,00 mc : 10 = 36,00 mq (parcheggi pertinenziali)

360 mc : 3,20 ml = 112,50 mq (esercizio di vicinato)

LR 33/99 - 22/2019: si ipotizzano 80,00 mq di superficie di vendita

80,00 mq x 0,50 = 40,00 mq (si considera il maggiore dei due valori ovvero 40,00 mq)

N.B.: - possibile richiesta di monetizzazione dei soli standard pubblici (90,00 mq)

- gli standard pertinenziali (40,00 mq - non possono essere monetizzati)

- per le altezze e le superfici di vendita vanno considerate quelle reali dell'immobile in oggetto

b.3.4) CALCOLO DI CONVERSIONE PER DETERMINARE IL VOLUME CHE PRODUCE AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO:

90,00 mq (standard pubblici) : 0,80 (destinazione commerciale) = 112,50 mq x 3,20 ml = 360,00 mc

b.3.5) CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

360,00 mc : 3,20 ml = 112,50 mq

Vol. = 360,00 mc

Sup. = 112,50 mq

Applicazione degli importi derivanti dalle TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e dal PROSPETTO PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (sito internet Comune di Frosinone - Sezione SUE)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Tabella 15 Tariffa U.P. ristrutturazione €/mc 2,38* 360,00 mc): € 856,80

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 0,00

COSTO DI COSTRUZIONE (calcolato come il 7% del Computo metrico estimativo delle opere da realizzare redatto sul vigente elenco prezzi regionale): € 741,04

TOTALE: € 1.597,84

IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 1.597,84 x 50% = € 798,92

b.3.6) SI PROCEDE ALLA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE DEI SOLI STANDARD PUBBLICI (90,00 mq) PER GLI IMPORTI DETERMINATI CON LE MODALITA' INDICATE ALL'ART.2 - PUNTO 2.1 - COMMA 1 DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

VOLUMETRIE ESISTENTI - LEGITTIME O LEGITTIMATE

**DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE PER
STANDARD PUBBLICI**

AMBITO DI APPLICAZIONE: (LR 13/2009)

- **ZONA DI PRG: C2**
- **COSTO CORRENTE DI ESPROPRIO**
- **(valore da individuare nella tabella dell'art. 3 comma 4 lettere a) e b): € 27,00 /mq**
- **VOLUME SOTTOTETTO: 360,00 mc**

STANDARD PUBBLICI (DM 1444/68 art. 3):

$$360 \text{ mc} : 100 \text{ mc/ab} = 3.6 \text{ ab (4 abitanti)}$$

$$4 \text{ ab} \times 18,00 \text{ mq/ab} = 72 \text{ mq}$$

IMPORTO MONETIZZAZIONE: 72.00 mq x 27,00 €/mq = € 1944,00

VOLUMETRIE ESISTENTI - LEGITTIME O LEGITTIMATE

**DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE PER
STANDARD PERTINENZIALI**

AMBITO DI APPLICAZIONE: (LR 7/2017 - art. 3, 4, 5, 6 e 7) E (LR 21/2009 - art. 3bis, 3ter co.6, 4 e 5)

NON MONETIZZABILI

VOLUMETRIE ESISTENTI - LEGITTIME O LEGITTIMATE

**DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE PER
STANDARD PERTINENZIALI**

AMBITO DI APPLICAZIONE: (LR 13/2009) - RESIDENZIALE e TURISTICO RICETTIVO

- **ZONA DI PRG: CDR**
- **COSTO BASE DI COSTRUZIONE: € 464,69**
- **VOLUME SOTTOTETTO: 360 mc**

STANDARD PERTINENZIALI (L. 122/1989): 360 mc/10 = 36,00 mq

IMPORTO MONETIZZAZIONE: € 464,69 x 36,00 mc = € 16728,84

NUOVE VOLUMETRIE

DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE PER STANDARD PUBBLICI

SUBCOMPENSORI

- ZONA DI PRG: CDR
- SUPERFICIE TERRITORIALE: 35.000 mq
- INDICE TERRITORIALE: $IT = 2,5667 + 0,00000533 * 35.000 \text{mq} = 2,75325 \text{ mc/mq}$
- VOLUMETRIA TOTALE: $35.000 \text{ mq} \times 2,75325 \text{ mc/mq} = 96.363,75$ arrotondamento a 96.364,00 mc

CALCOLO STANDARD SECONDO TABELLA NTA PER ZTO CORRISPONDENTE

$$\text{N. AB.} = 96.364,00 \text{ mc} : 90 \text{ mc/ab} = 1.071 \text{ ab}$$

$$\text{(V+F) verde + servizi} = 15.778,51 \text{ mq}$$

$$\text{(P) parcheggi pubblici} = 6.426,00 \text{ mq}$$

$$\text{(SP) strada di penetrazione} = 2.684,52 \text{ mq}$$

$$\text{(Vel) verde elementare} = 4.284,00 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE STANDARD} = 15.778,51 + 6.426,00 + 2.684,52 + 4.284,00 = 29.173,02 \text{ mq}$$

CALCOLO STANDARD AI SENSI DEGLI ARTT. 3 E 5 DM 1444/68

$$\text{N. AB.} = 96.363,75 \text{ mc} : 90 \text{ mc/ab} = 1.071 \text{ ab}$$

$$\text{(V) verde - 9,00 mq/ab} = 9.639,00 \text{ mq}$$

$$\text{(F) servizi - (4,50 + 2,00) mq/ab} = 6.961,50 \text{ mq}$$

$$\text{(P) parcheggi pubblici - 2,50 mq/ab} = 2.677,50 \text{ mq}$$

$$\text{TOTALE STANDARD} = 9.639,00 + 6.961,50 + 2.677,50 = 19.278,00 \text{ mq}$$

$$\text{DIFFERENZA: } 29.173,02 \text{ mq} - 19.278,00 \text{ mq} = 9.895,02 \text{ mq monetizzabili}$$

$$96.364,00 \text{ mc} : 29.173,02 \text{ mq} = X : 9.895,02 \text{ mq}$$

$$X = \frac{96.364,00 \text{ mc} \times 9.895,02 \text{ mq}}{29.173,02 \text{ mq}} = 32.685,12 \text{ mc}$$

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

- ZONA DI PRG: CDR
- VOLUME DI RIFERIMENTO: 32.685,12 mc
- DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

Applicazione degli importi derivanti dalle TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e dal PROSPETTO PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (sito internet Comune di Frosinone - Sezione SUE)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

$$\text{(Tabella 11 Tariffa U.P. nuova costruzione € /mc 2,35 * 32.685,12 mc):} \quad \text{€ 76.810,03}$$

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

$$\text{(Tabella 11 Tariffa U.S. nuova costruzione € /mc 5,81 * 32.685,12 mc):} \quad \text{€ 189.900,55}$$

$$\text{COSTO DI COSTRUZIONE: (32.685,12 mc : 3,20 = 30.113,75 mq)}$$

$$\text{(Calcolo D.M. LLPP n. 801/1977 e costo unitario D.Dir. n. 620/2022):} \quad \text{€ 368.438,53}$$

$$\text{TOTALE:} \quad \text{€ 635.149,11}$$

$$\text{IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 635.149,11 x 50% = € 317.574,56}$$

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

- ZONA DI PRG: C2
- CALCOLO STANDARD SECONDO TABELLA NTA PER ZTO CORRISPONDENTE
- SUPERFICIE FONDIARIA: 7.500 mq
- INDICE FONDIARIO: 0.9 mc/mq

VOLUMETRIA TOTALE : 7.500,00 mq x 0.9 mc/mq = 6.750,00 mc

CALCOLO STANDARD SECONDO TABELLA NTA PER ZTO CORRISPONDENTE

N. AB. = 6.750,00 mc:90 mc/ab	= 75 ab
(V+F) verde + servizi	= 2.437,50 mq
(P) parcheggi pubblici	= 300,00 mq
(SP) strada di penetrazione	= 450,00 mq
(Vel) verde elementare	= 300,00 mq
TOTALE STANDARD = 2.437,50 + 300,00 + 450,00 + 300,00	= 3.487,50 mq

CALCOLO STANDARD AI SENSI DEGLI ARTT. 3 E 5 DM 1444/68

N. AB. = 6.750,00 mc:90 mc/ab	= 75 ab
(V) verde - 9,00 mq/ab	= 675,00 mq
(F) servizi - (4,50 + 2,00) mq/ab	= 487,50 mq
(P) parcheggi pubblici - 2,50 mq/ab	= 187,50 mq
TOTALE STANDARD = 675,00 + 487,50 + 187,50	= 1.350,00 mq

DIFFERENZA: 3.487,50 mq - 1.350,00 mq = 2.137,50 mq monetizzabili

6.750,00 mc : 3.487,50 mq = X : 2.137,50 mq

X = $\frac{6.750,00 \text{ mc} \times 2.137,50 \text{ mq}}{3.487,50 \text{ mq}}$ = 4.137,10 mc

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

ZONA DI PRG: C2

VOLUME DI RIFERIMENTO: 4.137,10 mc

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

Applicazione degli importi derivanti dalle TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e dal PROSPETTO PER CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (sito internet Comune di Frosinone - Sezione SUE)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

(Tabella 5 Tariffa U.P. nuova costruzione €/mc 7,43* 4.137,10 mc): € 30.738,65

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

(Tabella 5 Tariffa U.S. nuova costruzione €/mc 5,81* 4.137,10 mc): € 24.036,55

COSTO DI COSTRUZIONE:(4.137,10 mc : 3.20 = 1.292,84 mq)

(Calcolo D.M. LLPP n. 801/1977 e costo unitario D.Dir. n. 620/2022): € 42.579,68

TOTALE: € 97.354,89

IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 97.354,89 x 50%= € 48.677,44

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ART. 28 BIS DPR 380/01)

- **ZONA DI PRG: C2**
- **SUPERFICIE FONDIARIA: 2.500 mq**
- **INDICE FONDIARIO: 0.9 mc/mq**
- **VOLUMETRIA TOTALE : 2.500,00 mq x 0.9 mc/mq = 2.250,00 mc**

CALCOLO STANDARD SECONDO TABELLA NTA PER ZTO CORRISPONDENTE

N. AB. = 2.250,00 mc:90 mc/ab	= 25 ab
(V+F) verde + servizi	= 812,50 mq
(P) parcheggi pubblici	= 100,00 mq
(SP) strada di penetrazione	= 150,00 mq
(Vel) verde elementare	= 100,00 mq
TOTALE STANDARD	= 812,50 + 100,00 + 150,00 + 100,00 = 1.162,50 mq

CALCOLO STANDARD AI SENSI DEGLI ARTT. 3 E 5 DM 1444/68

N. AB. = 2.250,00 mc:90 mc/ab	= 25 ab
(V) verde - 9,00 mq/ab	= 225,00 mq
(F) servizi - (4,50 + 2,00) mq/ab	= 162,50 mq
(P) parcheggi pubblici - 2,50 mq/ab	= 62,50 mq
TOTALE STANDARD	= 225,00 + 162,50 + 62,50 = 450,00 mq
DIFFERENZA:	= 1.162,50 mq - 450,00 mq = 712,50 mq monetizzabili

$$2.250,00 \text{ mc} : 1.162,50 \text{ mq} = X : 712,50 \text{ mq}$$

$$X = \frac{2.250,00 \text{ mc} \times 712,50 \text{ mq}}{1.162,50 \text{ mq}} = 1.379,03 \text{ mc}$$

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

ZONA DI PRG: C2

VOLUME DI RIFERIMENTO: 1.379,03 mc

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

(Tabella 5 Tariffa U.P. nuova costruzione €/mc 7,43* 1.379,03 mc): € 10.246,19

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

(Tabella 5 Tariffa U.S. nuova costruzione €/mc 5,81* 1.379,03 mc): € 8.012,16

COSTO DI COSTRUZIONE: (1.379,03 mc : 3,20 ml = 430,95 mq)

(Calcolo D.M. LLPP n. 801/1977 e costo unitario D.Dir. n. 620/2022): € 14.193,19

TOTALE: € 32.451,55

IMPORTO MONETIZZAZIONE (50% CONTR. DI COSTRUZIONE) = € 32.451,55 x 50% = € 16.225,77

NUOVE VOLUMETRIE

**DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE PER
STANDARD PERTINENZIALI**

**AMBITO DI APPLICAZIONE: SUBCOMPENSORI, LOTTIZZAZIONI, PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO**

NON MONETIZZABILI