

ALLEGATO A

Tabella dei parametri e delle tariffe di monetizzazione

al «Regolamento per la monetizzazione delle aree a standard urbanistico e dei parcheggi»
Valori aggiornati sulla base delle quotazioni O.M.I. – Agenzia delle Entrate, Comune di Roccavione (H453), Anno 2025 – Semestre 2

1. TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE (Tum)

La Tariffa Unitaria di Monetizzazione (Tum), espressa in euro/mq di standard non reperito e distinta per zona omogenea (art. 7 del Regolamento), è determinata con la formula di cui all'art. 9:

$$Tum = V \times K \times Cr \times uf$$

dove **V** è il valore massimo di mercato del fabbricato desunto dalle quotazioni O.M.I. vigenti; **K** l'incidenza dell'area edificabile; **Cr = 0,75** il coefficiente comunale di riduzione (art. 21, comma 4-bis, L.R. 56/1977); **uf = 0,25** l'indice medio di edificabilità delle aree a servizi.

Zona omogenea	Aree P.R.G.C.	V (€/mq)	K	Cr	uf	Tum (€/mq)
1 – Residenziale storica e consolidata	R1 · R2 · R3 · R4 · R4A	1.200,00	0,20	0,75	0,25	45,00
2 – Residenziale completamento/nuovo impianto	R5 · R6	1.200,00	0,20	0,75	0,25	45,00
3 – Terziaria/commerciale/direzionale	T	1.300,00	0,25	0,75	0,25	60,94
4 – Produttiva e artigianale	P1 · P2	550,00	0,20	0,75	0,25	20,63
5 – Agricola e assimilate	E · E1 · z. impropria	900,00	0,10	0,75	0,25	16,88

Costo di realizzazione del parcheggio: Cp = 100,00 €/mq (valore calcolato 99,86 €/mq arrotondato per eccesso; cfr. Allegato B – computo metrico su Prezzario Regione Piemonte 2026).

I valori di Tum e di Cp si riferiscono alla data di approvazione (coefficiente di aggiornamento ISTAT Ii% = 1,000) e sono soggetti all'adeguamento automatico di cui all'art. 12 del Regolamento.

2. RIFERIMENTI O.M.I. ADOTTATI PER IL PARAMETRO «V»

Il parametro V corrisponde al valore massimo di mercato (compravendita) desunto dalla banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccavione (H453), Anno 2025 – Semestre 2, per la tipologia prevalente di ciascuna destinazione. Fonte: «Agenzia delle Entrate – O.M.I.».

Zona del Regolamento	Zona O.M.I. / Fascia	Tipologia	Valore max (€/mq)
Zona 1 – Residenziale storica/consolidata	B1 – Centro urbano (Centrale)	Abitazioni civili	1.200
Zona 2 – Residenziale completamento/nuovo	B2 – Zona perimetrale (Centrale)	Abitazioni civili	1.200
Zona 3 – Terziaria/commerciale	B1 · B2 – Centro/perimetrale	Negozi	1.300
Zona 4 – Produttiva	B2 – Zona perimetrale	Capannoni tipici	550
Zona 5 – Agricola e assimilate	R1 – Zone agricole del territorio	Abitazioni civili	900

Frazioni. Per gli interventi ubicati nelle frazioni, ove più aderente alla situazione locale, l'Ufficio Tecnico può adottare, con adeguata motivazione, il corrispondente valore O.M.I.: zone suburbane E1 (Brignola–Tetto Piano) ed E2 (Tetti Giordane, Massa, Nuovo e Ghigo) – Abitazioni civili max 1.000 €/mq; zona R1 aree agricole – Abitazioni civili max 900 €/mq.

3. FORMULE DI APPLICAZIONE (art. 12 del Regolamento)

a) Standard a verde/attrezzature: $M_v = Sns \times Tum \times Ii\%$

b) Standard a parcheggio: $M_p = Sns \times (Tum + Cp) \times Ii\%$

c) Aree assoggettate ad uso pubblico (non cedute): $Maup = Sns \times [(Tum \times 0,70) + Cp] \times Ii\%$

Il termine Cp nella formula c) è escluso qualora le opere di urbanizzazione, e in particolare la realizzazione del parcheggio, siano eseguite direttamente e a cura e spese del soggetto attuatore (cfr. art. 12, comma 4, del Regolamento).

(Sns = superficie a standard non reperita; per i mutamenti d'uso computata in misura differenziale, art. 3 c. 6 N.d.A.).

4. NOTA METODOLOGICA

- **V da O.M.I. reale** — il parametro V è desunto dalle quotazioni O.M.I. di Roccavione (2° sem. 2025) allegate; in sede di applicazione l'Ufficio verifica il semestre più aggiornato pubblicato. Le zone residenziali 1 e 2 condividono lo stesso valore in quanto le quotazioni O.M.I. sono uniformi tra centro urbano (B1) e zona perimetrale (B2).
- **Coefficienti tecnico-discrezionali** — K (incidenza area), Cr (riduzione comunale) e uf (indice aree a servizi) sono adottati dal Consiglio Comunale e modulabili (art. 19). Per la Zona 5 il coefficiente K è ridotto a 0,10 in ragione della minore incidenza del valore dell'area nei contesti agricoli e assimilati.
- **Cp da computo** — il costo di realizzazione del parcheggio Cp deriva dal computo metrico estimativo su Prezzario Regione Piemonte 2026 (Allegato B): valore calcolato 99,86 €/mq, assunto pari a 100,00 €/mq.
- **Perizia per importi rilevanti** — per gli importi di monetizzazione superiori a € 50.000,00 e nei casi di particolare complessità si procede con perizia estimativa asseverata (art. 9, comma 4), fermi i valori tabellari quale soglia minima.

5. ESEMPI DI CALCOLO CON I VALORI AGGIORNATI

(Ii% = 1,000; valori delle tabelle precedenti)

ESEMPIO 1 — Residenziale Zona 1, intervento diretto (piccolo lotto in centro urbano)

Standard non reperito: 25 mq a verde + 5 mq a parcheggio. Tum Zona 1 = 45,00 €/mq.

- Verde: $M_v = 25 \times 45,00 \times 1,00 = \mathbf{1.125,00 \text{ €}}$
- Parcheggio: $M_p = 5 \times (45,00 + 100,00) \times 1,00 = \mathbf{725,00 \text{ €}}$
- **Totale monetizzazione = 1.850,00 €**

ESEMPIO 2 — Residenziale Zona 2, S.U.E. di nuovo impianto

Fabbisogno 90 mq (75 verde + 15 parcheggio), ammessi a monetizzazione. Tum Zona 2 = 45,00 €/mq.

- Verde: $M_v = 75 \times 45,00 \times 1,00 = \mathbf{3.375,00 \text{ €}}$
- Parcheggio: $M_p = 15 \times (45,00 + 100,00) \times 1,00 = \mathbf{2.175,00 \text{ €}}$
- **Totale monetizzazione = 5.550,00 €**

ESEMPIO 3 — Commerciale al dettaglio Zona 3, mutamento d'uso (esercizio di vicinato, S.U.L. 120 mq)

Sns computata in misura differenziale (art. 8 c. 2); 100% S.U.L. = 120 mq, ripartiti 20% verde (24 mq) + 80% parcheggio (96 mq). Tum Zona 3 = 60,94 €/mq.

- Verde: $M_v = 24 \times 60,94 \times 1,00 = \mathbf{1.462,56 \text{ €}}$
- Parcheggio: $M_p = 96 \times (60,94 + 100,00) \times 1,00 = \mathbf{15.450,24 \text{ €}}$
- **Totale monetizzazione = 16.912,80 €**

ESEMPIO 4 — Produttiva Zona 4, S.U.E.

Standard 10% S.T. = 200 mq, ripartiti 50% verde + 50% parcheggio. Tum Zona 4 = 20,63 €/mq.

- Verde: $M_v = 100 \times 20,63 \times 1,00 = \mathbf{2.063,00 \text{ €}}$
- Parcheggio: $M_p = 100 \times (20,63 + 100,00) \times 1,00 = \mathbf{12.063,00 \text{ €}}$
- **Totale monetizzazione = 14.126,00 €**

ESEMPIO 5 — Una quota asservita e una monetizzata (art. 3 c. 4.1 N.d.A.)

S.U.E. residenziale in Zona 2. Standard dovuto: 100 mq verde + 20 mq parcheggio = 120 mq.

Il proponente asserva a uso pubblico 60 mq di verde e realizza le opere; i restanti 60 mq non li reperisce (40 verde + 20 parcheggio) e li monetizza.

- Quota asservita (60 mq verde) → reperimento standard ex art. 3 c. 8 → € 0,00
- Quota non reperita, formula ordinaria:
- Verde: $M_v = 40 \times 45,00 = \mathbf{€ 1.800,00}$
- Parcheggio: $M_p = 20 \times (45,00 + 100,00) = \mathbf{€ 2.900,00}$
- **Totale dovuto = € 4.700,00**

Sulla quota asservita nulla è dovuto; si monetizza solo ciò che non viene reperito.

ESEMPIO 6 — Solo asservimento gratuito (art. 3 c. 8 N.d.A.)

S.U.E. produttivo in Zona 4. Standard dovuto: 200 mq (100 verde + 100 parcheggio).

Il proponente asserva a uso pubblico l'intera dotazione (200 mq), realizzando e mantenendo le opere.

- Standard integralmente reperito mediante asservimento (art. 3 c. 8)
- **Totale dovuto = € 0,00**

L'asservimento è modalità ordinaria di reperimento, alternativa alla cessione: non genera monetizzazione. La formula Maup non si applica.

ESEMPIO 7 — Maup COMPLETO di Cp (asservimento sostitutivo, opere a carico del Comune)

Intervento in Zona 2. Il P.R.G. prevede 80 mq di parcheggio da cedere in proprietà al Comune. Il proponente chiede di asservirli a uso pubblico tenendone la proprietà; l'Amministrazione accetta. Il proponente asserva la nuda area e le opere di realizzazione del parcheggio restano a carico del Comune.

- $Maup = Sns \times [(Tum \times 0,70) + Cp] \times I\%$
- $Maup = 80 \times [(45,00 \times 0,70) + 100,00] \times 1,000 = 80 \times 131,50 = \mathbf{€ 10.520,00}$

Il Comune non acquisisce la proprietà (riduzione del 30% sul Tum) e sostiene il costo di realizzazione dell'opera (Cp incluso).

ESEMPIO 8 — Maup SENZA Cp (asservimento sostitutivo, opere a carico del proponente — art. 12 c. 4)

Identico all'Esempio 7 (80 mq di parcheggio in Zona 2, asserviti in luogo della cessione dovuta), ma questa volta il parcheggio lo realizza e lo mantiene il proponente.

- $\text{Maup} = \text{Sns} \times (\text{Tum} \times 0,70) \times \text{Ii}\%$ (Cp escluso, art. 12 c. 4)
- $\text{Maup} = 80 \times (45,00 \times 0,70) \times 1,000 = 80 \times 31,50 = \text{€ } 2.520,00$

Poiché l'opera è realizzata dal proponente, il costo Cp non è addebitato (evita la duplicazione).

Rispetto all'Esempio 7 la differenza è € 8.000,00 = $80 \times 100,00$ €/mq (il Cp).

I valori negli esempi si riferiscono alla data di approvazione ($\text{Ii}\% = 1,000$) e sono soggetti all'adeguamento automatico ISTAT di cui all'art. 12. Per gli importi > 50.000 € è richiesta perizia estimativa asseverata (art. 9 c. 4), fermi i valori tabellari quale soglia minima.