



COMUNE DI CIVITAVECCHIA
PROVINCIA DI ROMA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 45
DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 19/04/2013 in sessione Straordinaria di Prima convocazione.

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA "MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARDS URBANISTICI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE".

L'anno duemilatredecim, addì diciannove del mese di aprile alle ore 10:00 in Civitavecchia, nella Sala Consigliare del Palazzo Comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale in Sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Sono presenti i Consiglieri:

1	TIDEI PIETRO	P	14	SANTORI EMILIANO	P
2	PIENDIBENE MARCO	P	15	CACCIAPUOTI RAFFAELE	P
3	MAGLIANI FLAVIO	P	16	MEI MAURO	P
4	GUERRINI MAURO	A	17	MOSCHERINI GIOVANNI	A
5	STELLA PAOLA RITA	P	18	FRASCARELLI GIANCARLO	P
6	GIANNINI STEFANO	P	19	DE PAOLIS SANDRO	A
7	TOMASSINI ANNALISA	P	20	VITALI DIMITRI	A
8	DI GENNARO MARCO	P	21	NUNZI MAURO	P
9	IACOMELLI IVANO	A	22	PERELLO DANIELE	A
10	LUNGARINI FABRIZIO	P	23	PIERFEDERICI ANDREA	A
11	SCILIPOTI PATRIZIO	P	24	BALLARATI LUCA	A
12	DE CRESCENZO ISMAELE	P	25	ZAPPACOSTA ENRICO	A
13	AGOSTINI GIULIO	P			

PRESENTI: 16

ASSENTI: 9

Accertato il numero legale per la validità dell'adunanza Il Presidente del Consiglio, Marco Piendibene, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Generale Pietro Lucidi.

Sono presenti gli Assessori: LEOPARDO ENRICO, SERPENTE SERGIO

Assumono le funzioni di scrutatori i Signori: GIANNINI STEFANO, SANTORI EMILIANO, FRASCARELLI GIANCARLO

Illustra il provvedimento il consigliere Lungarini.

Sull'argomento intervengono i consiglieri Nunzi e Frascarelli.

Dà alcuni chiarimenti il Presidente del Consiglio Comunale, Marco Piendibene.

Successivamente intervengono i consiglieri Lungarini e Tomassini.

Durante gli interventi entrano i consiglieri Iacomelli, Moscherini, Vitali, De Paolis – presenti 20.

E, pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Esaminata l'allegata proposta dell'ufficio compilazione e rilascio permessi di costruire n. 49 del 5/4/2013;
- Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il parere di conformità alle norme vigenti espresso dal Segretario Generale;
- Visto il parere espresso dalla Commissione Risorse del mare, del Demanio – Urbanistica nella seduta del 18/4/2013;
- Visto l'esito della votazione sulla proposta, accertata dagli scrutatori signori: Giannini, Santori e Frascarelli, proclamato dal Presidente e che ha dato il seguente risultato:

PRESENTI	20	VOTANTI	20
FAVOREVOLI	15		
CONTRARI	5 (Moscherini, Nunzi, Frascarelli, De Paolis e Vitali)		

DELIBERA

1. Approvare l'allegata proposta dell'ufficio compilazione e rilascio permessi di costruire n. 49 del 5/4/2013, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Successivamente il presente provvedimento, con separata votazione, viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000 con voti favorevoli 15 e contrari 5 (Moscherini, Nunzi, Frascarelli, De Paolis e Vitali) su presenti e votanti n. 20 consiglieri.

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA "MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARDS URBANISTICI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE".

Premesso che:

- il Comune di Civitavecchia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 02.10.1967, registrato alla Corte dei Conti il 31.01.1968 e pubblicato con avviso sulla G.U. n. 48 del 23.02.1968;
- in applicazione del D.M. n. 1444 del 02.04.1968 il Comune di Civitavecchia, pur se in maniera non omogenea ed organica, ha provveduto, nel tempo, alla classificazione delle varie zone del P.R.G. in zone omogenee di categoria A, B, C, D, E ed F con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 51 del 12.06.1973, n. 18 del 26.03.1974, n. 631 del 30.04.1975, n. 501 del 18.11.1977, n. 268 del 23.05.1984, n. 813 del 12.10.1989 e n. 17 del 22.02.1994;
- per le costruzioni residenziali e non residenziali è necessario garantire, in via prioritaria, quanto prescritto dall'articolo 7, lettera f) delle N.T.A. di P.R.G., nonché le disposizioni previste all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942, come modificata della Legge n. 122/1989 e all'art. 5, punto 2), del D.M. n. 1444/1968;
- contestualmente al rilascio di Permessi di Costruire nelle zone omogenee di categoria A e B, frequentemente sono state realizzate in passato aree a parcheggio privato o pubblico, che ancorché di consistenza congrua ai fini normativi, ma con una configurazione tale da renderli non funzionali e/o fruibili;
- con precedenti deliberazioni è stata disciplinata la monetizzazione delle aree sulla base di una perizia asseverata redatta dal tecnico incaricato dal proprietario dell'immobile che ancorché basata sui principi stabiliti dalle norme sull'espropriazione per pubblica utilità ha comportato la determinazione di valori non perfettamente rispondenti ai prezzi di mercato e di conseguenza un introito da parte del Comune di valori inferiori a quelli necessari per l'acquisizione di aree atte al soddisfacimento della dotazione di parcheggi da destinare a standard;
- successivamente alle deliberazioni anzidette sono subentrate nuove discipline regolamentari e normative quali il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.), la L.R. n. 13/2009 "*Disposizioni per i recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*", la L.R. n. 21/2009 "*Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale*", nonché le successive circolari esplicative sul "Piano Casa" della Regione Lazio approvate con D.G.R. Lazio n. 20/2012 e n.

184/2012 per i quali necessita disciplinare attraverso un nuovo regolamento la monetizzazione delle aree da cedere a standard;

- rispettivamente la L.R. n. 13/2009 all'art. 3, c. 4, la L.R. n. 21/2009, all'art. 3, c.7 e l'art. 11 del R.E.C. prevedono, con discipline diverse, la monetizzazione delle aree da cedere;

- la stessa Regione Lazio con D.G.R. n. 184/2012, nel disciplinare la L.R. n. 21/2009, ha ribadito che: *“Per cui, se il Comune è dotato di un apposito atto deliberativo, con cui ha regolamentato, in via ordinaria, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, essa avverrà secondo quanto previsto con il suddetto atto deliberativo.*

Sarà, perciò, opportuno che i Comuni che ne sono privi si dotino di detto atto regolamentare (ovvero, ove ne siano dotati, lo modifichino per adeguarlo alle specifiche esigenze determinate dall'applicazione del “Piano casa regionale”), anche valutando se sia più confacente alle loro esigenze adottare un regolamento sulle monetizzazioni che abbia portata applicativa generale, ovvero, dar vita ad un deliberato specificamente applicabile alle sole “monetizzazioni” conseguenti agli interventi disciplinati dalla disposizione in commento.”;

Rilevato che:

- questa Amministrazione intende conformare le monetizzazioni in un unico criterio di calcolo uniformandosi a quanto indicato dalla L.R. n. 21/2009, dove all'art. 3, c. 7, è previsto:

“Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate ai consorzi di autorecupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.”;

- la D.G.R. n. 20/2012 ha specificato che:

“Il richiamo all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 è generale e non risulta in alcun modo limitato o circoscritto a specifiche previsioni in esso contenute; ciò implica che l'importo da assumere a riferimento nel determinare la misura del contributo previsto dal comma 7 è quello integralmente dovuto a titolo di contributo di costruzione, comprensivo, cioè, tanto della quota relativa al costo di costruzione (art. 16, commi 1 e 3), che di quella per oneri di urbanizzazione (art. 16, commi 1 e 4). Inoltre, tale contributo straordinario – in quanto comunque da commisurare a quello previsto dall'art. 16, D.P.R. n. 380/2001 – non subirà decurtazioni per effetto dell'eventuale riduzione della quota per oneri di urbanizzazione, che i comuni, ai sensi dell'art. 3, comma 10, possono deliberare per gli interventi di ampliamento relativi la prima casa.”;

- nelle zone omogenee di categoria A e B, del vigente P.R.G. l'adempimento per la dotazione di aree a parcheggio e di uso pubblico da cedere computate con i criteri indicati dall'articolo 5, punto 2) del

D.M. n. 1444/1968, può essere surrogato attraverso la corresponsione al Comune del relativo valore di monetizzazione;

- le monetizzazioni che verranno introitate dall'Amministrazione comunale saranno finalizzate all'acquisizione delle aree necessarie al soddisfacimento della connessa dotazione di standard e alla effettiva realizzazione delle opere nelle zone omogenee A e B;

- l'Amministrazione Comunale consentirà ai privati, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989, di presentare proposte per la realizzazione di parcheggi non pertinenziali nel sottosuolo e, qualora coerente con la normativa vigente, anche nel soprassuolo, di aree interne a tali zone o limitrofe, aventi anche destinazioni pubbliche, per il soddisfacimento e/o potenziamento delle dotazioni di parcheggi ad uso pubblico a servizio delle zone stesse, nel rispetto delle deliberazioni del Consiglio comunale n. 28/2010 di approvazione del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e n. 102/2011 di approvazione del Piano Urbano dei Parcheggi (PUP) nonché delle destinazioni urbanistiche del vigente P.R.G.;

Visto l'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. stabilisce che *“I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.”*;

Richiamate le deliberazioni consiliari di cui in premessa inerenti la classificazione delle varie zone del P.R.G. in zone omogenee;

Ritenuto opportuno di procedere all'approvazione di un apposito Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, esclusivamente per gli interventi edilizi ricadenti nelle zone omogenee A e B;

Visto:

la Legge n. 1150 del 17.08.1942;

il D.M. n. 1444 del 02.04.1968;

la L.R. n. 36 del 02.07.1987;

la L.R. n. 38 del 22.12.1999;

il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;

la L.R. n. 13/2009 *“Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti”*;

la L.R. n. 21/2009 *“Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale”*;

la D.G.R. Lazio n. 20 del 26.01.2012 e n. 184 del 2012;

le vigenti N.T.A. del P.R.G.;

il vigente R.E.C.;

il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono completamente chiamate e trascritte quali parti integranti del presente provvedimento:

- 1) Tutti gli interventi soggetti al rilascio di titoli abilitativi ex D.P.R. n. 380/2001 inerenti nuova edificazione, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione d'uso di fabbricati, parti di fabbricati o di singole unità immobiliari, sono assentiti, in via prioritaria, solo in presenza delle dotazioni di superfici da destinare a uso pubblico e a parcheggio pertinenziale determinate ai sensi delle norme di legge e regolamenti vigenti;

- 2) La facoltà di monetizzazione, ai fini del rilascio del titolo abilitativo ex D.P.R. n. 380/2001, resta comunque sempre soggetta e subordinata all'integrale rispetto della dotazione di aree a parcheggio pertinenziale di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942, così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989, ad accezione dei casi previsti all'art. 3 della L.R. n. 13/2009;
- 3) Nell'impossibilità di dotare l'intervento edilizio degli standard urbanistici previsti dal D.M. n. 1444/1968, esclusivamente nelle zone omogenee di categoria A e B, si potrà procedere alla richiesta di monetizzazione degli standard soggetta comunque ad eventuali conguagli determinati d'ufficio in sede di verifica progettuale;
- 4) Stabilire che ai fini della determinazione dell'entità delle aree da cedere, per gli edifici con destinazione residenziale, debba farsi riferimento al volume determinato convenzionalmente mediante applicazione di un'altezza d'interpiano pari a mt. 3,20. Qualora l'immobile abbia un'altezza maggiore di 3,20 m si applicherà quella reale;
- 5) Di approvare il regolamento allegato denominato "MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD URBANISTICI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE" parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 6) Di prendere atto che, per la determinazione del "*Contributo per il rilascio del permesso di costruire*", ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per l'anno 2013, il Costo di costruzione è pari a € 375,00, giusta determinazione dirigenziale n. 143 del 18.01.2013 e il contributo per le OO.UU. è determinata dall'allegato "*Prontuario per la determinazione del contributo OO.UU*" giusta determinazione n. 608 del 23.03.2012;
- 7) Stabilire che, contestualmente alla data di esecutività del presente atto, cessano di avere efficacia le tutte le disposizioni regolamentari approvate con precedenti deliberazioni contrastanti con il Regolamento allegato alla presente;
- 8) Dare mandato al Servizio competente per l'attuazione del presente provvedimento;
- 9) Rendere, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs n. 267 del 18.08.2000.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Marco Piendibene

IL SEGRETARIO GENERALE
Pietro Lucidi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il suesteso verbale di deliberazione è affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il _____ e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto Segretario Generale, su relazione del Messo comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio il giorno _____ e vi è rimasta per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è esecutiva ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U. n. 267 del 18/8/2000.

Civitavecchia, li

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, per decorrenza termine di pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 134, 3° comma del T.U. n. 267/2000.

Civitavecchia, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE