



**Comune di Monterotondo**

firma Assessore .....

Proposta n. 99 del 15/11/2017  
Deliberazione n. del

IL SINDACO

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

**Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale**

**OGGETTO: ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/90 TRA IL COMUNE DI MONTEROTONDO E LA SIG.RA VENTURA BALDASSARI ANTONIA**

**Premesso:**

- che il Piano Regolatore Generale destina diverse aree a servizi pubblici per la realizzazione di edifici scolastici denominate Zone "F";
- Che nell'ambito della realizzazione dell'Istituto Tecnico e Commerciale per Geometri in Via Tirso si è reso necessario acquisire un lotto di terreno di proprietà della Signora Baldassarri Ventura Antonia per consentire la migliore accessibilità all'edificio;
- che con Deliberazione del Consiglio comunale n.164 del 27 novembre 2003 l'Amministrazione Comunale ha assegnato alla sig.ra Ventura Baldassari Antonia una porzione del comparto F facente parte del Piano di Zona 5 La Costa, con possibilità edificatoria di mc 1.128 per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata previa cessione al Comune di Monterotondo del terreno di sua proprietà distinto al Foglio 27 particelle 632 – 1503 al fine di garantire l'accesso al complesso scolastico in fase di costruzione in via Tirso;
- che in data 20 maggio 2004 con atto a rogito notaio Dott. Francesco Di Pietro rep.40451 racc. 20573 è stato stipulato un accordo tra l'Amministrazione Comunale e la sig.ra Ventura Baldassari Antonia per la cessione al Comune di Monterotondo del terreno di sua proprietà distinto al Foglio 27 part. 632 - 1503 e la contestuale concessione in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 c.7 della L.865/71 di un lotto sito nel Piano di Zona 5 La Costa;
- che in data 14 dicembre 2005 è stata presentata, da parte della sig.ra Ventura Baldassari Antonia, apposita richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione di un edificio residenziale nel lotto denominato F3 presso il Piano di Zona 5 La Costa;

**Considerato:**

- che l'Amministrazione Comunale si è trovata nelle condizioni di non poter rilasciare il permesso di costruire di cui sopra, a seguito dell'attivazione da parte dei proprietari confinanti il lotto concesso in

diritto di superficie alla sig.ra Ventura Baldassari Antonia di una causa di usucapione che in parte coinvolgeva anche il terreno interessante l'accordo;

- che in data 20.04.2006 con sentenza 34049/89 veniva definitivamente riconosciuto ai confinanti l'usucapione di una porzione del lotto concesso dall'Amministrazione Comunale alla sig.ra Ventura Baldassari Antonia;

**Considerato inoltre:**

- che l'Amministrazione Comunale al fine di porre rimedio alla sopra citata sentenza di usucapione che impediva la progettazione dell'edificio all'interno del Foglio 30 particella 2043, proponeva alla sig.ra Ventura Baldassari Antonia apposita Variante urbanistica al Piano di Zona n. 5;
- che la suddetta Variante, approvata con D.C.C. n. 20 del 28.04.2011 necessaria anche all'ottimizzazione del collegamento viario tra Via Monti Sabini e Via Stromboli, modificava contestualmente la sagoma del lotto F3, garantendo pertanto i distacchi minimi dai confini previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona, sia dalle strade che dalle aree prospicienti al lotto concesso;
- che tale circostanza ha comportato un ulteriore aggravio in termini economici per il privato a causa della redazione di una nuova progettazione dell'intervento;

**Considerato:**

- che con nota prot.39844 del 19 ottobre 2015 è stata rimessa perizia tecnica a firma dell'ing. Umana Maurizio per la quantificazione dei danni subiti dalla sig.ra Ventura Baldassari Antonia e contestuale richiesta di risarcimento pari a ad € 146.236,10;
- che i proprietari sono stati danneggiati oltre che per la mancanza della disponibilità del terreno originariamente attribuito in permuta, anche per l'impossibilità del ritiro del Permesso di costruire con il conseguente aggravio dovuto ad un ulteriore onere della riprogettazione edilizia (calcolato in € 20.000 del totale sopra citato);
- che l'amministrazione, a seguito di istruttoria effettuata dal Servizio Pianificazione Urbanistica ha appurato la possibilità di riconoscere il danno economico subito dalla sig.ra Ventura Baldassari Antonia quantificando quest'ultimo in € 80.000,00;

**Ritenuto necessario** sottoscrivere una nuova convenzione urbanistica per il lotto sito nel Piano di Zona 5 La Costa in diritto di superficie con i valori aggiornati sulla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica stabiliti dalla D.C.C. 94 del 29 novembre 2010.

**Preso atto** che la Variante Generale al P.R.G. destina alcune porzioni di territorio a zone "C" di Nuova Espansione Sottozona Ambiti e Comparti da attuarsi attraverso la redazione preventiva di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo gli indici e parametri edilizi riportati nelle N.T.A. della suddetta Variante Generale all'art. 36 riconoscendo all'interno di tali aree quote di volumetrie all'amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;

**Valutata la possibilità** di attribuire alla sig.ra Ventura Baldassari Antonia una cubatura pari a mc 1.000,00 in diritto di superficie nel Comparto di Nuova Espansione denominato “M” per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica quale compensazione del danno subito ed in specifico : spese di progettazione, interessi passivi mutuo costruzione richiesto e non utilizzato, danni derivanti dalla mancata esecuzione dell'intervento;

**Visti:**

- la legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e successive modifiche e integrazioni;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- Legge 241/90 e ss.mm.ii.;
- l'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267
- il Regolamento Edilizio Comunale;
- le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente;
- Visto l'art.3 dello Statuto Comunale;
- Visto il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000, come da allegato distinto con la lett. “A”
- il parere della Commissione Consiliare urbanistica espresso in data 10.11.2017

**SI PROPONE**

- di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare i termini e le condizione dell'accordo da sottoscrivere ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 tra l'Amministrazione Comunale e la Signora Ventura Baldassarri Antonia a chiusura della controversia tra le parti ed in specifico:
  1. sottoscrizione di una Nuova Convenzione Urbanistica per il lotto sito nel Piano di Zona 5 La Costa da riconoscere in piena proprietà ai sensi dell'art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 con contestuale aggiornamento dei prezzi massimi di prima cessione degli alloggi;
  2. assegnazione in diritto di superficie di un lotto di terreno all'interno del Comparto di Nuova Espansione denominato “M” nell'ambito della quota di Edilizia Residenziale Pubblica spettante all'Amministrazione Comunale con capacità edificatoria pari a 1.000 mc;

- di dare mandato al Dipartimento Governo del Territorio attraverso il competente Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica di provvedere provvedere alla pubblicazione del presente atto preventivamente all'approvazione dello stesso così come disposto dall'art. 39 c. 1 lett. b) D.Lgs. 33 del 14.03.2013



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 99**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/90 TRA IL COMUNE DI MONTEROTONDO E LA SIG.RA VENTURA BALDASSARI ANTONIA**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **23/11/2017**

Il Responsabile di Settore

arch. Luca Lozzi

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

LOZZI LUCA;1;1478919



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 99**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/90 TRA IL COMUNE DI MONTEROTONDO E LA SIG.RA VENTURA BALDASSARI ANTONIA**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 23/11/2017

Il Responsabile di Settore  
arch. Luca Lozzi

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 23/11/2017

Responsabile del Servizio Finanziario  
DR.SSA LAURA FELICI