



Proposta n. 116 del 14/12/2017

Deliberazione n. del

ASSESSORATO Sindaco

SERVIZIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

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

OGGETTO: PARZIALE MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.94/2010 AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA REALIZZATA AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380

Premesso:

- che con deliberazione di Giunta Regionale n. 841 del 13.11.2009, è stata approvata la Variante Generale al PRG che prevede diverse aree di espansione urbanistica, classificate come zone omogenee "C" di nuova espansione ai sensi del D.M. n. 1444/68, definite Ambiti o Comparti, la cui attuazione è subordinata alla redazione preventiva di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ;
- che le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. destinano quota parte delle aree ricadenti all'interno degli ambiti e ai comparti alla localizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (convenzionata);
- che ai fini della realizzazione di edilizia abitativa convenzionata è possibile attuare programmi ERP ai sensi della L. 865/71 e ss.mm.ii e della L. 179/92 e ss.mm.ii (aree in diritto di superficie o in proprietà a Cooperative e Imprese fruente di contributi pubblici), o in alternativa, si può assentire alla realizzazione diretta di interventi di edilizia convenzionata ai sensi del D.P.R. 380/01 Testo Unico in materia di Edilizia;
- che secondo i principi di perequazione e compensazione urbanistica previsti dal Vigente P.R.G. all'interno delle nuove Zone "C" di Nuova Espansione l'Amministrazione Comunale ha previsto di mettere a disposizione le aree destinate a Edilizia Residenziale Pubblica anche per concludere accordi e contenziosi che interessano principalmente l'acquisizione di aree per la realizzazione di opere pubbliche;

Valutata la disponibilità a reperire lotti di dimensioni adeguate rispetto alla volumetria concessa;

Rilevato:

- che gli interventi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi del con D.P.R. n. 380/2001 (già artt. 7 e 8 Legge 10/77) sono disciplinati dalla vigente normativa statale, Testo Unico dell'Edilizia con particolare riferimento

all'art. 18 ai fini della sottoscrizione delle Convenzioni tra Amministrazione e Titolare del Permesso di Costruire;

Preso atto che:

- la Deliberazione n. 94 del 29.11.2010 di Consiglio Comunale ha approvato la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi di nuova edificazione per l'edilizia residenziale pubblica sia agevolata che convenzionata;
- che tale disciplina è stata definita secondo gli indirizzi stabiliti dalla Regione Lazio con le D.G.R.L. n.9678/1996 e n. 99/2010 in materia di Edilizia agevolata;
- la sopra citata Deliberazione disciplina che: *"ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, la superficie complessiva, alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma delle superficie utile abitabile, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre e del 60% delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr) più il 60% delle superfici destinate a parcheggio coperto (S.p.C)*

$$Sc = Su + [60\% (Snr + S.p.C.)]$$

Valutata la necessità di procedere con una parziale modifica della Deliberazione 94/2010 di cui sopra, per quanto attiene al valore della superficie destinata a parcheggi ai fini della determinazione del prezzo massimo di cessione, negli interventi di edilizia convenzionata realizzata ai sensi del D.P.R. 380/01 (non fruente di contributi o finanziamenti pubblici);

Considerato:

- che la proposta di modifica comporta la possibilità di riconoscere nel prezzo massimo di cessione anche un valore ai parcheggi scoperti qualora l'operatore non intenda realizzare parcheggi coperti;
- di riconoscere congruo un valore pari al 20% della superficie a parcheggio scoperto nel caso di interventi con indice fondiario non superiore a 2 mc/mq e al 30% della superficie a parcheggio scoperto nel caso di interventi con indice fondiario superiore a 2 mc/mq secondo le seguenti formule:

$$\text{Sup. Complessiva S.C.} = \text{Sup. Utile } Su + 60\% \text{ S.n.r.} + 20\% \text{ o } 30\% \text{ Superficie a parcheggio scoperto S.p.S.};$$

Valutata positivamente la possibilità di non effettuare piani interrati dal punto di vista dell'impatto ambientale sia rispetto alla regimazione delle acque superficiali, che dei movimenti terra ed in generale rispetto ai criteri di sostenibilità ambientale ed edilizia;

Stabilito che:

- le presenti modifiche intervengono esclusivamente nei casi di Edilizia Residenziale Pubblica non fruente di contributi statali o regionali e disciplinata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 si riportano di seguito le formule del prezzo massimo di cessione nel caso di intervento edilizio realizzato con parcheggi coperti e nel caso di intervento edilizio realizzato con parcheggi scoperti:

$$\text{Superficie Complessiva con realizzazione di parcheggi coperti} \quad Sc = Su + (60\% Snr) + (60\% S.p.C.)$$

$$\text{Superficie Complessiva con realizzazione di parcheggi scoperti} \quad Sc = Su + (60\% Snr) + (20\% \text{ o } 30\% \text{ S.p.S.})$$

Prezzo Massimo di Cessione = Costo Totale Massimo C.T.M. x Sc;

Vista la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare art. 9 comma 2 relativamente alle caratteristiche tipologiche previste per gli alloggi dell'edilizia convenzionata in esame (rif.caratteristiche tipologiche previste per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 16, ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457)

Visto:

- la L. 17.8.1942 n. 1150 "Legge Urbanistica", e ss.mm.ii.
- la L. 18.4.1962 n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare", e ss.mm.ii.;
- la Legge 22.10.1971 n. 865 "Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica";
- la Legge 5.8.1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale";
- la L.R. 22.12.1999, n.38 "Norme per il Governo del Territorio";
- la L.R. 02.07.1987, n. 36 "Norme in materia di snellimento delle procedure";
- il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 29.11.2010;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 come da allegato distinto con lettera "A";
- il parere della Commissione Consiliare urbanistica espresso in data 13.12.2017;

SI PROPONE

1. di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare a parziale rettifica della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94/2010, per i soli interventi di edilizia convenzionata realizzata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01, le formule del prezzo massimo di cessione nel caso di intervento edilizio realizzato con parcheggi coperti:

- Superficie Complessiva con realizzazione di parcheggi coperti

$$Sc = Su + (60\% Snr) + (60\% S.p.C.)$$

3. di approvare un valore pari al 20% della superficie a parcheggio scoperto nel caso di interventi con indice fondiario non superiore a 2 mc/mq e pari al 30% della superficie a parcheggio scoperto nel caso di interventi con indice fondiario superiore a 2 mc/mq secondo le seguenti formule:

- Superficie Complessiva con realizzazione di parcheggi scoperti – I.F. \leq 2 mc/mq

$$Sc = Su + (60\% Snr) + (20\% S.p.S.)$$

- Superficie Complessiva con realizzazione di parcheggi scoperti – I.F. \geq 2 mc/mq

$$Sc = Su + (60\% Snr) + (30\% S.p.S.)$$

Prezzo Massimo di Cessione = Costo Totale Massimo C.T.M . x Sc;

4. di prevedere la possibilità, per gli interventi di edilizia convenzionata in corso di realizzazione e per i quali non siano stati sottoscritti preliminari di compravendita, di apportare le necessarie modifiche agli atti convenzionali sottoscritti con l'Amministrazione Comunale secondo i parametri introdotti con il presente atto;
5. di dare mandato al Dipartimento Governo del Territorio attraverso il competente Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica di 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.

**Il Responsabile del Servizio Programmazione
territoriale e pianificazione urbanistica
dott. arch. Andrea Cucchiaroni**

**IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
GOVERNO DEL TERRITORIO
arch. Luca Lozzi**



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 116**

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

Oggetto: **PARZIALE MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 94/2010 AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA REALIZZATA AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380**

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 15/12/2017

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 / 116**

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

Oggetto: **PARZIALE MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 94/2010 AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA REALIZZATA AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380**

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 **15/12/2017**

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 **15/12/2017**

Responsabile del Servizio Finanziario
DR.SSA LAURA FELICI