



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 99 Del 04-12-2009

**OGGETTO:** Integrazione del "Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione". Attuazione interventi di recupero sottotetti di cui alla L.R. 13/09, ampliamento e sostituzione edifici di cui alla L.R. 21/09.

L'anno duemilanove il giorno quattro del mese di dicembre alle ore 10:30, nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, a seguito di convocazione del PRESIDENTE – ai sensi del comma 2 dell'art.40 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000 – e diramata in data 30/11/09 prot. n.47564, nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria in Seconda convocazione ed in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

MEROLLA ANTONELLO - SINDACO	P	GIAROLA GIOVANNI	P
MAZZOLI MARCO	P	CHINATTI CLAUDIO	P
MASSARONI PIO CLAUDIO	P	CAPASSO ALESSANDRO	P
DEL PRETE GIAN LUCA	P	BOCCABELLA GERSENO	P
CERRO EMILIANO	P	DI MARIO SANDRO	P
TINTISONA GABRIELE	P	MELCHIONNA GERARDO	P
FREZZA FILIPPO	A	ISACCO GIOVANNI	A
LUCARELLI ANTONIO	A	ANGIOLETTI MARIANO	P
MARTELLI DANILO	A	COMPARINI EZIO	P
CARTURAN MAURO	P	MAGGIACOMO FRANCESCO	A
CECE GINO	A	CAIANIELLO STEFANO	A
SCAINI ALBERTO	P	TROMBELLI FABRIZIO	P
GANELLI LUIGI	P	DELLA PENNA ELEONORA	P
MASTRANTONI ALVARO	P	FILIPPI ALBERTO	A
LAURI ANDREA	P	CICCHITTI ALFIO	A
SAMBUCCI VITTORIO	P		

ne risultano presenti n. 22 e assenti n. 9.

Assume la presidenza il DR. CARTURAN MAURO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE assistito dal Segretario Generale DOTT.SSA RUVO GLORIA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta, ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Illustra l'argomento il **Consigliere Massaroni Pio Claudio** Presidente della Commissione Urbanistica – Lavori Pubblici, ed afferma che questo punto determina ed introduce i cosiddetti “contributi speciali”, da versare su appositi capitoli vincolati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a supportare il peso urbanistico degli interventi di trasformazione, la legge prevede che, nel caso di impossibilità al reperimento dei servizi, cioè in caso di insufficienza delle opere di urbanizzazione soprattutto secondaria – dato che l'agglomerato urbano è già provvisto di opere a rete, gli operatori devono versare dei contributi da utilizzare per la realizzazione dei servizi.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che:

- con precedente provvedimento consiliare in data odierna è stata approvata la *<programmazione adempimenti preliminari applicazione L.R. 6/08 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia”, L.R. 13/09 “Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti” e L.R. 21/09 “misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale>*.
- con il provvedimento anzidetto il Consiglio Comunale ha stabilito di avviare il processo di tempestivo adeguamento degli strumenti di programmazione e pianificazione necessari ed opportuni per l’organica e coerente applicazione delle L.R. n. 06/08, n. 13/09 e n. 21/09, deliberando altresì di non individuare ulteriori ambiti dello strumento urbanistico nei quali limitare o escludere gli interventi di cui all’art. 2 della L.R. 21/09;
- in quella sede è stato stabilito che per quanto attiene i provvedimenti riguardanti:
  - l’integrazione del vigente “Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione”;
  - l’ integrazione delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio Comunale;
  - il censimento dei casali e complessi rurali con caratteri storico – tipologici tradizionali realizzati in epoca antecedente al 1930;si sarebbe provveduto con successivi atti posti all’ordine del giorno della medesima seduta del Consiglio Comunale, ovvero nel periodo di prima applicazione del vigente “piano casa regionale” di cui alla L.R. n. 21/09;

**Considerato** che con la stessa deliberazione l’Amministrazione Comunale ha provveduto sostanzialmente a:

- individuare gli ambiti di localizzazione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a sopportare il peso urbanistico degli interventi di trasformazione (parcheggi e verde pubblico attrezzato, per eventuale compensazione degli standard urbanistici);
- stabilire che per quanto attiene la realizzazione delle opere di cui sopra si provvederà con i proventi di cui alle leggi regionali n. 13/09 e n. 21/09, acquisibili entro il termine del 4 dicembre 2011;
- istituire in conseguenza specifici capitoli di entrata dei proventi delle LR 13/09 e 21/09 e di uscita degli stessi vincolati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti parcheggi e verde pubblico attrezzato;
- stimare in prima approssimazione le entrate per gli anni 2009, 2010, 2011, stabilendo che per quanto attiene agli ulteriori provvedimenti riguardanti:
  - l’individuazione degli ambiti da destinare a ripristino ambientale per gli interventi di ricostruzione, con contestuale definizione dei criteri per l’attuazione dei relativi “programmi integrati per il ripristino ambientale”;
  - la individuazione degli ambiti territoriali ove localizzare i “programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie”;

- l'adozione di un atto di indirizzo per la disciplina della modalità di presentazione e di formazione dei Programmi Integrati di Intervento, di cui alla L.R. 22/97;
  - la attuazione delle possibilità di pianificazione, riguardante la definizione di interventi urbanistici di "Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica";
  - la attuazione delle possibilità normative previste in materia di standards urbanistici per l'edilizia residenziale sociale, mediante l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi,
- si provvederà con ulteriori atti all'esito delle risultanze dei provvedimenti adottati e successivamente alle conseguenti ulteriori valutazioni;

**Considerato** che la normativa citata in premessa, fra gli adempimenti diretti e collegati all'attuazione ed implementazione, implica valutazioni e decisioni che incidono sul regime del contributo degli interventi, in particolare:

- per la **L.R. n. 21/09**:
  - a. il contributo straordinario proporzionale al valore delle opere di urbanizzazione secondaria, pari al 50% degli oneri corrispondenti nei casi per i quali venga comprovata l'impossibilità al loro adeguamento (art. 3 comma 6);
  - b. per l'intervento di ampliamento della prima casa, la riduzione del 30% del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 3 comma 9);
  - c. per interventi di demolizione e ricostruzione della prima casa, la riduzione del 30% del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 4 comma 8);
  - d. la riduzione per gli interventi straordinari (ampliamento, recupero e sostituzione) degli oneri di concessione, limitatamente al costo di costruzione fino ad un massimo del 30% (solo per alcuni interventi) (art. 6 comma 3);
  - e. l'incremento del contributo di costruzione nelle periferie (nuclei spontanei recuperati) per consentire il completamento delle opere di urbanizzazione (art. 17 comma 1 e 2 L.R. n. 35/77) con vincolo di spesa nei sistemi di riferimento (art. 24).
- per la **L.R. n. 13/09**:
  - f. Il costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi pertinenziali da reperire come disposto dall'art. 41-sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i. (qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di disponibilità) (art. 3 comma 4);
  - g. L'esenzione per interventi di recupero dei sottotetti realizzati in immobili per ATER (art. 3 comma 5);
  - h. La maggiorazione massima del 20% del contributo di costruzione (art. 4 comma 3);
  - i. La monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio delle aree a parcheggi per incremento volumetrico dai sottotetti (art. 7 comma 4);

**Considerata** l'opportunità di definire, assumendo i valori dei costi parametrici ordinariamente utilizzati nell'attività gestionale degli Enti Locali:

- il contributo straordinario finalizzato all'adeguamento delle opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato e parcheggi) riconducibile all'incremento volumetrico/abitativo per la realizzazione degli interventi di ampliamento previsti dalla L.R. n. 21/09;
- il costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire per la compensazione dei parcheggi pertinenziali riconducibili alle necessità connesse alla realizzazione degli interventi per il recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n. 13/09;

- la monetizzazione dei costi di esproprio, per compensare gli standard urbanistici eventualmente mancanti in relazione all'incremento volumetrico/abitativo riconducibili all'applicazione della L.R. n. 13/09 i valori utilizzati dall'ente nelle ordinarie transazioni;

**Dato atto** che in relazione ai valori monetari pari a :

- 150,00 €/mq per la realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- 150,00 €/mq per la realizzazione dei parcheggi;
- 50,00 €/mq per l'acquisizione delle aree per parcheggi.

ed in relazione alle misure degli standards urbanistici nelle zone omogenee interessate agli interventi, pari rispettivamente a:

- 4,5 mq/ab di verde attrezzato nelle zone B;
- 4,5 mq/ab di parcheggi nelle zone B;
- 9,0 mq/ab di verde attrezzato nelle zone C;
- 9,0 mq/ab di parcheggi nelle zone C;
- 5% della superficie degli insediamenti per il verde attrezzato nelle zone D;
- 5% della superficie degli insediamenti per i parcheggi nelle zone D;
- 3,0 mq/ab di verde attrezzato nelle zone E;
- 3,0 mq/ab di parcheggi nelle zone E;

i valori dei contributi risultano rispettivamente, per l'applicazione della L.R. n. 13/09 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" e L.R.n. 21/09 "misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale":

**L.R. n. 13/09:**

- per la realizzazione dei parcheggi (art. 3 comma 4) €/mq. 150,00;
- per l'acquisizione delle aree a parcheggi in conto standard (art. 6 comma 4) per le zone di completamento B e nelle zone C di espansione mq/ab 9,0/80 mc/ab x €/mq 50,00 = € /mc 5,63;
- per l'acquisizione delle aree a parcheggi in conto standard (art. 6 comma 4) per le zone di agricole E mq/ab 6,0/80 mc/ab x €/mq 10,00 = € /mc 0,75

**L.R. n. 21/09:**

zone omogenee B

- per i parcheggi in conto standard mq/ab 4,5/80 mc/ab x €/mq 150,00 = **€ /mc 8,45**
- per il verde pubblico attraverso il conto standard mq/ab 4,5/80 mc/ab x €/mq 150,00 = **€ /mc 8,45**

zone omogenee C

- per i parcheggi in conto standard mq/ab 9,0/80 mc/ab x €/mq 150,00 = **€ /mc 16,87**
- per il verde pubblico attraverso il conto standard mq/ab 9,0/80 mc/ab x €/mq 150,00 = **€ /mc 16,87**

zone omogenee D

- per i parcheggi  $5/100 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ /mq } 7,50$  x Area di sedime convenzionale dell'ampliamento (\*)  
(\*) pari a: Sup. lorda di pavimento dell'ampliamento / Rapp. Max copertura Zone ind. ex art. 17 N.T.A. P.R.G. (0,40);
- per il verde pubblico  $5/100 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ mq } 7,50$  x Area di sedime convenzionale dell'ampliamento (\*)  
(\*) pari a: Sup. lorda di pavimento dell'ampliamento / Rapp. Max copertura Zone ind. ex art. 17 N.T.A. P.R.G. (0,40);

zone omogenee E

- per i parcheggi in conto standard mq/ab 3,0/80 mc/ab x €/mq 150,00 = **€ /mc 5,63**
- per il verde pubblico attraverso il conto standard mq/ab 3,0/80 mc/ab x €/mq 150,00 = **€ /mc 5,63**

**Considerata** l'opportunità di:

- non incrementare, a causa della grave crisi socio – economica del paese, gli oneri di costruzione di cui alle lettere e), h), dei casi precedentemente esposti;
- non ridurre, in ragione delle sempre minori risorse comunali, gli oneri sopra citati di cui alle lettere b), c), d), dei casi precedentemente esposti:

**Preso atto** in conseguenza della necessità di provvedere ad integrare il vigente Regolamento, con l'inserimento dei seguenti specifici documenti, da allegare al testo attualmente vigente:

- allegato n. 1 - adempimenti di cui alla L.R. n. 13/09;
- allegato n. 2 - adempimenti di cui alla L.R. n. 21/09;

**Preso atto** delle competenze ed attribuzioni del Consiglio Comunale;

**Visto** il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;

**Vista** la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e s.m.i.;

**Vista** la Legge Regionale 22.12.1999, n.38 e s.m.i. "Norme sul governo del territorio";

**Vista** la Legge Regionale 27.05.08, n.6;

**Vista** la Legge Regionale 16.04.09, n.13;

**Vista** la Legge Regionale 11.08.09, n.21.;

**Visto** il parere della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, espresso nella seduta del 28/11/2009 depositato in atti;

**Preso atto** dei necessari pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, parte integrante del presente atto;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la proposta

Con il seguente risultato proclamato dal Presidente:

Favorevoli n.20  
Contrari n.1 (E.Comparini),  
Astenuiti n.1 (E.Della Penna)

## **D E L I B E R A**

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare, ad integrazione del vigente regolamento comunale in materia di contributi di costruzione, i documenti denominati:
  - **ALLEGATO 1 al "Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione"**. Per l'applicazione della L.R. 13/09 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti"
  - **ALLEGATO 2 al "Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione"**. Per l'applicazione della L.R. 21/09 "misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" dando atto che gli stessi costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Considerata l'urgenza;
- Visto l'art.134 comma 4 del TUEL;
- Con la seguente votazione;

Favorevoli n.20  
Contrari n.1 (E.Comparini)

Astenutoi n.1 (E.Della Penna)

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere **FAVOREVOLE**  
(Art.49 – comma 1 – TUEL – D.Lgs n.267/2000)

Data 25-11-2009

Resp.Serv. URB. S.U.E.

f.to ARCH. DE DOMINICIS CARLO

---

**Letto e sottoscritto**

*IL PRESIDENTE*

*IL SEGRETARIO GENERALE*

*f.to CARTURAN MAURO*

*f.to DOTT.SSA RUVO GLORIA*

---

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, visti gli atti d'ufficio,

**A T T E S T A**

Che la presente deliberazione:

- è' stata affissa a questo albo pretorio comunale, come prescritto dall'art.124, c.1, del TUEL. D.lgs n.267/2000, per 15 giorni consecutivi, dal 29-12-2009 al 13-01-2010
- E' divenuta esecutiva il 29/12/2009

X perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4 del T.U.E.L. n.267/2000);

perché decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Cisterna di Latina, 19/01/2010

Il Responsabile del Servizio  
Dott.ssa Ruvo Gloria

---

**Copia conforme all'originale**

29-12-2009

Il Responsabile del Servizio  
Dott.ssa Ruvo Gloria

**ALLEGATO 1 al “Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione”.**

Per l'applicazione della L.R. 13/09 “Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti”

**Articolo Unico:** versamento corrispettivi per reperimento parcheggi e monetizzazione standard urbanizzazioni mancanti.

Gli interventi di recupero dei sottotetti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire, per mancanza di spazi idonei per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista da legge e/o regolamenti, sono assoggettati al versamento al comune di una somma pari ad **€mq 150,00** di spazio necessario pari al costo base di costruzione.

In ogni caso, per la compensazione degli standards urbanistici, risultati carenti i medesimi interventi sono assoggettati al versamento di una ulteriore quota pari ad **€mc 5,63<sup>1</sup>** di volume recuperato per le zone B di completamento e per le zone C di espansione e di una ulteriore quota pari ad **€mc 0,75<sup>2</sup>** di volume recuperato per le zone E agricole.

---

<sup>1</sup> Standard nelle zone B: parcheggi e verde pubblico in conto standard mq/ab 9/80 mc/ab x €mq50,00 = **€/mc 5,63**

<sup>2</sup> Standard nelle zone E: parcheggi e verde pubblico in conto standard mq/ab 6/80 mc/ab x €mq10,00 = **€/mc 0,75**



## **ALLEGATO 2 al “Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione”.**

Per l'applicazione della L.R. 21/09 “misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale”

**Articolo Unico:** pagamento contributo straordinario per adeguamento degli standard urbanistici all'incremento del carico urbanistico conseguente agli interventi di ampliamento degli edifici esistenti.

Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della legge, sono subordinati, al versamento al comune di un contributo straordinario, finalizzato all'adeguamento dei servizi territoriali interessati, determinato nel modo seguente:

### zone omogenee B

- per i parcheggi in conto standard mq/ab 4,5/80 mc/ab x €mq 150,00 = **€/mc 8,45**
- per il verde pubblico attraverso il conto standard mq/ab 4,5/80 mc/ab x €mq 150,00 = **€/mc 8,45**

### zone omogenee C

- per i parcheggi in conto standard mq/ab 9,0/80 mc/ab x €mq 150,00 = **€/mc 16,87**
- per il verde pubblico attraverso il conto standard mq/ab 9,0/80 mc/ab x €mq 150,00 = **€/mc 16,87**

### zone omogenee D

- per i parcheggi  $5/100 \times \text{€mq } 150,00 = \text{€ /mq } 7,50 \times \text{Area di sedime convenzionale dell'ampliamento (*)}$   
(\*) pari a: Sup. lorda di pavimento dell'ampliamento / Rapp. Max copertura Zone ind. ex art. 17 N.T.A. P.R.G. (0,40);
- per il verde pubblico  $5/100 \times \text{€mq } 150,00 = \text{€ mq } 7,50 \times \text{Area di sedime convenzionale dell'ampliamento (*)}$   
(\*) pari a: Sup. lorda di pavimento dell'ampliamento / Rapp. Max copertura Zone ind. ex art. 17 N.T.A. P.R.G. (0,40);

### zone omogenee E

- per i parcheggi in conto standard mq/ab 3,0/80 mc/ab x €mq 150,00 = **€/mc 5,63**
- per il verde pubblico attraverso il conto standard mq/ab 3,0/80 mc/ab x €mq 150,00 = **€/mc 5,63**