

Deliberazione n. 133

Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 Concessioni Edilizie in sanatoria. Determinazione dei contributi per l'onere di urbanizzazione e per il costo di costruzione. Modifica alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 2961 del 30 maggio 1978, n. 2966 del 30 maggio 1978 e n. 5656 del 20 dicembre 1982.

Premesso che con legge n. 10 del 28 gennaio 1977 sono state dettate nuove norme per l'edificabilità dei suoli;

Che in particolare detta legge subordina il rilascio delle concessioni edilizie alla corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e di altro contributo correlato al costo di costruzione;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2983 del 29/30 luglio 1977 è stata definita in via provvisoria l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Che a seguito dell'entrata in vigore della legge della Regione Lazio n. 35 del 12 settembre 1977 sono state adottate in via definitiva dal Consiglio Comunale — deliberazione n. 2961 del 30 maggio 1978 — le norme per il rilascio delle concessioni edilizie soggette alla corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione successivamente aggiornato con deliberazione consiliare n. 5656/82;

Che con Decreto del 10 maggio 1977 il Ministro per i Lavori Pubblici ha determinato il costo di costruzione nonché le maggiorazioni dello stesso;

Che il Consiglio Regionale del Lazio con deliberazione n. 270 del 26 ottobre 1977 ha fissato le norme per la determinazione della quota del contributo relativa al costo di costruzione;

Che con deliberazione n. 2966 del 30 maggio 1978 il Consiglio Comunale ha, di conseguenza adottato le norme per il rilascio delle concessioni edilizie soggette al pagamento del contributo afferente il costo di costruzione;

Che tali prescrizioni e disposizioni trovano applicazione anche nel rilascio di concessioni edilizie in sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e della Legge Regionale n. 76 del 21 maggio 1985;

Che a causa dei notevoli adempimenti per lo svolgimento dell'iter procedurale connesso alle concessioni edilizie in sanatoria, a cui debbono assolvere le medesime strutture della Ripartizione XV, si è potuto addivenire alla definizione di un numero minimo di domande se correlate alle oltre 260.000 domande di condono a suo tempo presentate;

Che è stata avviata una serie di iniziative a breve e medio termine per affrontare in maniera decisiva il problema della definizione delle pratiche di condono edilizio;

Che la soluzione a medio termine di affidare alle Circoscrizioni l'espletamento degli adempimenti relativi al condono edilizio si presenta di non facile ed immediata attuazione;

Che in attesa di definire le procedure per l'affidamento alle singole Circoscrizioni, si è ritenuto indispensabile costituire nell'ambito della Ripartizione XV un'apposito ed autonomo gruppo di lavoro con l'incarico di definire entro un lasso temporale di 6 mesi un primo scaglione di pratiche valutate in circa 5.000;

Che tale incarico, affidato peraltro ad un ristretto numero di persone, potrà essere condotto a buon fine se accompagnato da una semplificazione dell'iter procedurale;

Che l'analisi del procedimento fino ad oggi seguito ha posto in evidenza che i maggiori ostacoli — anche di natura temporale — sono da identificarsi nell'attività di ricerca e di prova del fatto abusivo, nelle ripetute richieste di documentazione integrativa ed esplicativa, nell'elaborazione da parte dei privati di grafici e perizie con conseguenti costi economici;

Che un correttivo a tale procedura può apportarsi consentendo la definizione parametrica degli oneri concessori (sia di urbanizzazione che di costruzione ove dovuti) — operata direttamente d'ufficio — in alternativa alla quantificazione documentata, su immediata richiesta del privato ovvero qualora i necessari elaborati non vengano prodotti entro un congruo lasso di tempo indicato allo stesso (15 giorni);

Che detta definizione parametrica degli oneri concessori è ispirata ai seguenti criteri:

a) per gli oneri di urbanizzazione delle costruzioni civili residenziali, avuto presente che i medesimi sono stati determinati con le citate deliberazioni consiliari n. 2961/78 e 5656/82, a seconda degli indici di densità territoriale stabiliti per ciascuna zona del P.R.G. o dai nuovi strumenti d'attuazione o, in mancanza, degli indici di fabbricabilità territoriali o degli indici di fabbricabilità fondiaria, si è proceduto ad una valutazione, sulla base delle densità territoriali previste, nella tabella A di cui alle predette deliberazioni, da 50 a 250 abitanti per ettaro e delle densità previste e cubature ammissibili nelle diverse zone di P.R.G., applicando, per ogni singola zona, l'onere corrispondente, secondo gli importi di cui alla tab. A della deliberazione 5656/82, come meglio precisato nell'unita relazione esibita in atti;

b) per gli oneri di urbanizzazione delle costruzioni turistiche, commerciali e direzionali si procede con lo stesso metodo, applicando però gli importi di cui alla tabella B delle citate deliberazioni;

c) per gli oneri di urbanizzazione delle costruzioni industriali, il cui importo va calcolato con riferimento al numero degli addetti, alla superficie dell'insediamento ed alla cubatura realizzata, tale importo è stabilito con riferimento a quello fissato (L. 9.500 per mq. di superficie) per un gruppo di progetti relativi a stabilimenti industriali autorizzati;

d) per gli oneri di costruzione residenziale, poiché in base alle concessioni finora rilasciate risulta che le maggiorazioni da applicare al valore di costruzione al mq. — stabilito, annualmente, dal Ministero dei LL.PP. — a seconda del rapporto tra superficie residenziale e accessoria, di caratteristiche speciali (ascensori e scale oltre l'usuale, piscine, ecc.), sono sempre corrispondenti ad un edificio di tipo medio, si è proceduto aumentando il valore stabilito da detto Ministero per la zona di Roma nel 1982 del valore di maggiorazione medio corrispondente a tale tipo di edificio medio;

e) per le costruzioni di altro tipo (turistiche, direzionali e commerciali) si è proceduto al calcolo relativo al costo di costruzione di una maglia muraria tipo (di m. 6 per m. 6) comprendente sia una parte di struttura portante che tramezzature, ecc., con l'applicazione delle tariffe comunali stabilite con deliberazione consiliare n. 2961 del 30 maggio 1978;

Avuto presente che, peraltro, detta definizione parametrica d'ufficio dei contributi verrà applicata come sopra precisato, dopo aver invitato l'interessato a presentare la necessaria documentazione ed, in mancanza di questa, su richiesta del medesimo o per intervenuta scadenza del termine indicato nella lettera di invito;

Che, pertanto, il presente provvedimento viene adottato in relazione all'interesse pubblico preminente alla definizione delle pratiche di condono edilizio e alla congruità dei criteri seguiti nelle determinazioni parametriche di cui sopra, che vengono applicate soltanto nell'assenso degli interessati o per mancata presentazione nei termini della documentazione necessaria per cui gli interessi dei richiedenti il condono vengono salvaguardati;

Che in data 10 giugno 1993 il Dirigente Superiore della Ripartizione XV, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente Superiore

F.to: S. Del Vecchio»;

Che in data 16 giugno 1993 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

p. il Ragioniere Generale Reggente

F.to: F. Lorenzetti»;

Che in data 23 giugno 1993 il Segretario Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si

centrata di
Atti del
ma - nella

LUG. 1993 ..

.. non ha
di legitti-
mazione.

o,

1993. . . .
ALE REGGENTE

ZIONI

esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario Generale Reggente

F.to: V. Gagliani Caputo».

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Preso atto di quanto esposto in narrativa;

DELIBERA

con i poteri del Consiglio Comunale

ad integrazione di quanto disposto e contenuto nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 2961 del 30 maggio 1978, n. 2966 del 30 maggio 1978 e n. 5656 del 20 dicembre 1982, e limitatamente alle concessioni edilizie in sanatoria di cui alla legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il calcolo degli oneri concessori — ove dovuti — potrà essere eseguito d'ufficio secondo i criteri appresso indicati.

La definizione parametrica dei contributi come in appresso potrà essere operata dall'ufficio su richiesta immediata del privato interessato ovvero, a seguito della mancata produzione da parte del privato interessato dei necessari elaborati e documenti, entro il termine massimo di 15 giorni dal relativo invito.

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Considerato che tale onere è stato valutato in base alle zone territoriali omogenee, alla densità territoriale prevista dal P.R.G., al tipo di abuso realizzato, ecc. l'onere medio unitario (L./mc) è fissato secondo le zone previste dal P.R.G. e secondo le destinazioni d'uso in:

1) Residenziale

Zona A	L. 8.088
Zona B, C, D ed E	L. 8.628
Zona F	L. 10.182
Zona G ed H	L. 13.380
Zona I	L. 10.212
Zona 0/1 e 0/2	L. 13.380
Zona 0/3	L. 12.100
Zona M ed N	L. 13.380

2) Turistiche, commerciali e direzionali

Zona A	L. 7.400
Zona B, C, D ed E	L. 8.100
Zona F	L. 10.000
Zona G ed H	L. 12.300
Zona I	L. 8.100
Zona 0/1 e 0/2	L. 12.300
Zona 0/3	L. 11.500
Zona M ed N	L. 12.300

Per i vari casi di intervento a seconda delle destinazioni d'uso e delle zone omogenee resta valida la tabella dei parametri indicata come Tabella C nelle deliberazioni comunali in premessa indicate e cioè:

TABELLA C — Parametri per la determinazione del contributo in base al tipo di zone e di intervento

N.	Zona omog.	Zone di P.R.G.	DESTINAZIONI RESIDENZIALI			DESTINAZIONI TURISTICHE		
			Nuove costr.	Demol.e ricostr.	Ristr. restauri e risan. cons.	Nuove costr.	Demol.e ricostr.	Ristr.ni restauri e risan. cons.
1	A	A; B1; G1	1,00	0,60	0,50	1,40	1,00	0,80
2	B	B2; B3; C; D; G2	1,00	0,50	0,40	1,00	1,00	0,60
3	B	F1	0,90	0,40	0,30	0,90	0,50	0,40
4	B	F3	0,65	0,40	0,25	0,80	0,50	0,40
5	C	E1; E2; F2; G3; G4; I1; I2; M2;	1,00	0,40	0,30	1,00	0,50	0,40
6	C	G5; M2	—	—	—	1,00	0,25	0,25
7	C	H1; H2; H3	1,05	0,45	0,35	1,10	0,60	0,50
8	D	L1; L2	—	—	—	—	0,50	0,40

La categoria M2 comprende i servizi privati costituiti da attrezzature culturali, religiose, assistenziali, sportive. Tutti gli altri servizi privati rientrano nella categoria M2;

3) Costruzioni ed impianti industriali ed artigianali

Il costo medio unitario è fissato in L. 9.500 per mq. di superficie coperta.

E) ONERI DI COSTRUZIONE

4) Residenziali

Per gli edifici residenziali sarà applicato il costo di costruzione per nuovi edifici in riferimento a quello stabilito all'epoca (1983) dal Ministero dei LL.PP. e cioè per Roma a L. 252.450/mq. tenuto conto delle maggiorazioni relative alle caratteristiche di un edificio medio.

Per gli interventi parziali saranno applicati gli stessi parametri riduttivi di cui alla tabella C riportata al precedente n. 2.

5) Turistiche, commerciali e direzionali

Il costo unitario derivante dal calcolo eseguito d'ufficio per tale tipo di costruzioni in base al tariffario del Comune di Roma approvato nel 1981 è pari a L. 210.000/mq.

6) Interventi su edifici preesistenti

A tali opere, quali ampliamento di unità immobiliare, verande, ecc. ancorché non autonome ma con volumetria definita, potrà essere applicato il medesimo parametro di 252.450/mq. previsto per le nuove costruzioni.

A tutti i parametri unitari come sopra definiti saranno applicate le maggiorazioni e riduzioni contemplate nelle deliberazioni n. 2961/78 e 2966/78 e le aliquote corrispondenti alla fascia temporale di esecuzione ed all'entrata dell'opera così come previsto dalla legge n. 47/88 e dalla legge regionale n. 76/85.

La relativa entrata sarà accertata sul cap. 66900 del bilancio 1993 ed esercizi futuri.

Infine il Commissario, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.