



Deliberazione n. 1

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2017

VERBALE N. 2

Seduta Pubblica del 24 gennaio 2017

Presidenza: DE VITO - STEFÀNO

L'anno duemiladiciassette, il giorno di martedì ventiquattro del mese di gennaio, alle ore 16,40, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16,30 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott.ssa Mariarosa TURCHI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 28 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Baglio Valeria, Bernabei Annalisa, Bordoni Davide, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, Coia Andrea, De Vito Marcello, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Diario Angelo, Donati Simona, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Figliomeni Francesco, Grancio Cristina, Guadagno Eleonora, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Mariani Alisia, Piccolo Ilaria, Politi Maurizio, Seccia Sara, Stefano Enrico, Terranova Marco, Tranchina Fabio, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

Assenti l'on. Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Angelucci Nello, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, De Priamo Andrea, Di Biase Michela, Fassina Stefano, Ghera Fabrizio, Giachetti Roberto, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Montella Monica, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Penna Carola e Sturni Angelo.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Mazzillo Andrea.

(O M I S S I S)

A questo punto il PRESIDENTE procede alla temporanea sostituzione del Consigliere Segretario Onorato con il Consigliere Politi.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 19ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

19ª Proposta (Dec. G.C. del 15 novembre 2016 n. 7)

Aggiornamento del contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della quota del corrispettivo di urbanizzazione dovuto per cessioni o concessioni di aree nel P.E.E.P.

Premesso che il rilascio del Permesso di Costruire comporta, ai sensi dell'art. 16 del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia", la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

Che il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" prescrive, all'art. 16, comma 4, che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione venga stabilita con deliberazione dell'Assemblea Capitolina in base alle Tabelle parametriche regionali;

Che il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", prescrive, all'art. 16 comma 6, così come già indicato all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che i Comuni, ogni cinque anni, debbano provvedere ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria;

Che la Regione Lazio, già con legge del 12 settembre 1977, n. 35, cui sono succedute la Legge Regionale di modifica 16 gennaio 1980, n. 1 e la Legge Regionale 18 giugno 1980, n. 71, aveva approvato, agli effetti della corresponsione dei relativi oneri sia per l'edilizia residenziale che per quella turistica, commerciale e direzionale, nonché per costruzioni e impianti industriali e artigianali, le tabelle parametriche della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fissandone altresì i criteri attuativi;

Che l'ultimo aggiornamento delle tabelle parametriche regionali è avvenuto con la Legge Regionale 18 giugno 1980, n. 71;

Che con la deliberazione Assembleare 19 luglio 2012, n. 31 – il più recente provvedimento comunale adottato in materia – l'Amministrazione Capitolina ha adeguato la misura del contributo ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione;

Considerato che, per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, l'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 così come modificato dal comma 63, lettera d), dell'art. 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, a sua volta modificata dall'art. 7, comma 5, della Legge 23 dicembre 1999, n. 136, prevede che: "... Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni";

Che, nel persistere del mancato aggiornamento delle tabelle parametriche regionali, visto l'art. 22 della Legge Regionale del 12 settembre 1977, n. 35 e successive modificazioni e visto l'art. 16, comma 9, del Decreto Presidente della Repubblica

6 giugno 2001, n. 380, considerata la particolare situazione economica contingente, i parametri relativi agli oneri dell'urbanizzazione primaria e secondaria, espressi in Euro/mq., vengono aggiornati sulla base degli incrementi percentuali pubblicati dall'Istat relativamente al costo di costruzione rilevato dal 2012 al 2016;

Che in base a tali dati l'incremento percentuale da applicare ai parametri di cui alla deliberazione Assembleare 19 luglio 2012, n. 31 risulta ammontare al 3,7%;

Che la deliberazione Consiliare 1° febbraio 2007, n. 12 – “Aggiornamento del contributo per il permesso di costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della quota del corrispettivo di urbanizzazione dovuto per cessioni o concessioni di aree nel P.E.E.P.” –, e la deliberazione consiliare 23 dicembre 2002, n. 228 – “Aggiornamento del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e della quota del corrispettivo di urbanizzazione dovuto per cessioni o concessioni di aree nel P.E.E.P.” – hanno, inoltre, come riferimento, rispettivamente per l'applicazione delle Tabelle A, B, I, e C, le destinazioni urbanistiche e le grandezze edilizie ed urbanistiche del precedente Piano Regolatore Generale (PRG);

Che i suddetti riferimenti, per la determinazione dell'onere di urbanizzazione derivante dall'applicazione delle Tabelle A, B, I, C così come aggiornate con la presente deliberazione, continuano ad applicarsi per tutte le trasformazioni per le quali le NTA del PRG approvato nel 2008 rimandano esplicitamente alla norma del PRG previgente;

Che, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale del 28 luglio 1978 n. 35, il relativo contributo va stabilito in misura corrispondente all'incidenza unitaria a metro cubo realmente rilevata sia pure nei limiti delle tabelle parametriche regionali;

Che le grandezze urbanistiche ed edilizie del PRG non sono espresse in metro cubo/metro quadro (mc./mq.) ma in metro quadro/metro quadro (mq./mq.);

Che, per tutte le trasformazioni in attuazione del PRG per le quali non vi è esplicito rinvio alla norma del PRG previgente, devono quindi essere definiti i riferimenti da adottarsi per l'applicazione delle Tabelle A, B, I di cui alla presente deliberazione e quindi del calcolo dell'onere di urbanizzazione;

Che, solo ed esclusivamente a tal fine, i riferimenti da adottarsi per il calcolo dell'onere di urbanizzazione sono i seguenti:

1. il valore del parametro di urbanizzazione, espresso in Euro/mc. di costruzione, va prescelto in relazione all'indice di fabbricabilità territoriale o, in mancanza di questo, all'indice di fabbricabilità fondiaria;
2. l'indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc./mq., deve essere ottenuto moltiplicando l'ET indicato dal PRG (art. 5, comma 1 delle NTA) per l'altezza convenzionale di mt. 3,20;
3. l'indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc./mq., deve essere ottenuto moltiplicando l'EF indicato dal PRG (art. 5, comma 2, delle NTA) per l'altezza convenzionale di mt. 3,20;
4. il calcolo del Volume (V) deve continuare ad essere determinato sulla base dei riferimenti sottesi alla deliberazione consiliare 1° febbraio 2007, n. 12;
5. l'indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc./mq., se non indicato dal PRG, deve intendersi pari al rapporto Volume (V) / Superficie fondiaria (SF) (art. 3, comma 2 delle NTA);
6. i parametri per la determinazione dell'onere di urbanizzazione devono essere adottati sulla base della tabella in funzione della Zona Territoriale Omogenea, destinazione urbanistica, destinazione d'uso dell'Unità immobiliare/edilizia e del tipo di intervento edilizio;

Che sempre e solo per tutte le trasformazioni in attuazione del PRG, per le quali non vi è esplicito rinvio alla norma del PRG previgente, si adotta, in luogo della tabella C, la nuova tabella C1 al fine di tenere in debito conto le nuove destinazioni urbanistiche, definizioni di intervento edilizio, destinazioni d'uso dell'unità edilizia o immobiliare introdotte dal PRG del 2008;

Che la suddetta tabella C1 necessita di modifica per quanto attiene la classificazione degli interventi edilizi, in seguito all'intervenuto dispositivo di cui all'art. 3, comma. 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 giusta Legge n. 98/2013, art. 30, comma 1, lett. a), che prevede tra l'altro che sono ricompresi nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia "anche gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.”;

Che è stato opportuno introdurre con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012 anche per le tabelle A, B, I il riferimento alle destinazioni d'uso degli immobili secondo quanto indicato all'art. 6, comma 1, delle NTA di NPRG per tutte le trasformazioni in attuazione del PRG per le quali non vi è esplicito rinvio alle norme del PRG previgente;

Che l'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001, come introdotto dalla L. n. 164/2014 (legge di conversione del c.d. Decreto "Sblocca Italia"), prevede che: "Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I Comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione”;

Considerato che l'art. 17 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dalla L. n. 164/2014, prevede: "...per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile”;

Considerato altresì che è stato introdotto, dalla L. n. 164/2014, l'art. 23-ter "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante”;

Tutto ciò premesso e considerato, si rende necessaria l'integrazione della Tabella C1, al fine di recepire le modifiche legislative sopra richiamate ivi compreso i criteri per la riduzione del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione;

Vista la Relazione del Dirigente preposto alla U.O. Permessi di Costruire del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

Visto il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche;

Vista la legge 18 aprile 1962, n. 167;

Vista la legge 22 ottobre 1971 n. 865;

Visto il comma 63, lettera d), dell'art. 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

Visto l'art. 7 della legge 30 aprile 1999, n. 136;

Vista la Legge Regionale 12 settembre 1977, n. 35 e successive modifiche;

Vista la Legge Regionale 28 luglio 1978, n. 35 e successive modifiche;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale 30 maggio 1978, n. 2961;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale 23 dicembre 2002, n. 228;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale 1° febbraio 2007, n. 12;

Vista la deliberazione Commissario Straordinario 12 marzo 2001, n. 19;

Vista la deliberazione Giunta Regione Lazio 8 febbraio 2008, n. 80;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale 12 febbraio 2008, n. 18;

Vista la deliberazione Assemblea Capitolina 19 luglio 2012, n. 31;

Considerato che in data 24 ottobre 2016 il Dirigente della U.O. Permessi di Costruire del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: A. Mussumeci";

Preso atto che in data 24 ottobre 2016 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Considerato che in data 26 ottobre 2016 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: P. Colusso";

Che sul testo originario della proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la Commissione Capitolina Permanente I, nella seduta del 7 dicembre 2016, ha espresso parere favorevole;

Che le Commissioni Capitoline Permanenti I e VIII, nella seduta congiunta del 12 dicembre 2016, hanno espresso parere favorevole;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio nonché quello di regolarità contabile del Ragioniere Generale, espressi, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) di approvare le seguenti nuove tabelle A, B, I per il calcolo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione:

Parametri relativi agli oneri di urbanizzazione per costruzioni civili
(in Euro/per metro cubo di costruzione)

TABELLA A
(per destinazioni residenziali – art. 6 lett. a) delle NTA del PRG

D.T.Z.	50	70	100	140	150	200	250
I.F.T.	0,50	0,70	1,00	1,40	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	1,40	2,00	3,20	3,50	4,50	7,50
U.p.	52,95	46,67	34,77	32,24	30,64	22,96	19,32
U.s.	44,06	44,06	44,06	44,06	44,06	44,06	44,06
U.	97,01	90,73	78,83	76,30	74,70	67,02	63,38

Valori espressi in Euro:

D.T.Z.: Densità territoriale di zona (in abitanti per ettaro);

I.F.T.: Indice di fabbricabilità territoriale (in mc./mq.);

I.F.F.: Indice di fabbricabilità fondiaria (in mc./mq.);

U.p.: Oneri di urbanizzazione primaria (in Euro/mc.);

U.s.: Oneri di urbanizzazione secondaria (in Euro/mc.);

U.: Onere totale di urbanizzazione (in Euro/mc.).

TABELLA A
(per destinazioni residenziali su aree "167")

D.T.Z.	100
I.F.T.	1,00
I.F.F.	2,00
U.p.	34,77
U.s.	33,36
U.	68,13

Valori espressi in Euro:

D.T.Z.: Densità territoriale di zona (in abitanti per ettaro);

I.F.T.: Indice di fabbricabilità territoriale (in mc./mq.);

I.F.F.: Indice di fabbricabilità fondiaria (in mc./mq.);

U.p.: Oneri di urbanizzazione primaria (in Euro/mc.);
 U.s.: Oneri di urbanizzazione secondaria (in Euro/mc.);
 U.: Onere totale di urbanizzazione (in Euro/mc.).

TABELLA B
 (per destinazioni turistiche, commerciali, direzionali – art. 6 lett. b), c), d) e lett. e)
 quest'ultima limitatamente a commercio all'ingrosso, deposito e magazzini delle
 NTA di PRG)

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.F.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
U.p.	87,39	87,21	77,95	63,14	57,58

Valori espressi in Euro/mc.:

TABELLA B
 (per destinazioni non residenziali su aree "167")

D.T.Z.	100
I.F.T.	1,00
I.F.F.	2,00
U.p.	87,21

Valori espressi in Euro/mc.

D.T.Z.: Densità territoriale di zona (in abitanti per ettaro);
 I.F.T.: Indice di fabbricabilità territoriale (in mc./mq.);
 I.F.F.: Indice di fabbricabilità fondiaria (in mc./mq.);
 U.p.: Oneri di urbanizzazione primaria (in Euro/mc.).

Parametri relativi agli Oneri di urbanizzazione per Costruzioni e Impianti Industriali e Artigianali (art. 6 lettera e) NTA di NPRG limitatamente ad "Artigianato produttivo e Industria")

TABELLA I
 (Classi di costo per numero di addetti)

	Da 0 a 15	Da 16 a 50	Da 51 a 200	Da 201 a 1000	Oltre 1000
U.p. 1	24,99	27,75	30,11	33,29	34,39
U.p. 2	6,90	8,04	9,03	9,47	10,06
U.s.	5,10	5,10	5,10	5,10	5,10
U.c.	34,47	37,46	40,04	41,95	43,15

Valori espressi in Euro/mc.:

U.p. 1: Costo base delle opere di urbanizzazione primaria per mq. di superficie utile coperta al piano;

U.p. 2: Costo base delle opere di urbanizzazione primaria per mq. di superficie di insediamento;

U.s.: Costo base delle opere di urbanizzazione secondaria per mq. di superficie di insediamento;

Uc: Costo base delle opere di urbanizzazione per mc. di edifici residenziali, per residenze di servizio ed assimilabili, annessi alle costruzioni o impianti industriali e artigianali;

- 2) di approvare la nuova tabella C1 in funzione della Zona Territoriale Omogenea, destinazione urbanistica, destinazione d'uso dell'Unità immobiliare/edilizia e del tipo di intervento edilizio introdotto dal PRG vigente;

TABELLA C1

Parametri per la determinazione dell'onere di urbanizzazione in base al tipo di zona territoriale omogenea – destinazione urbanistica – destinazioni d'uso –

N	Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA N.P.RG.	DESTINAZIONI RESIDENZIALI art.6 N.T.A. di N.P.RG. lettera a)				DESTINAZIONI TURISTICHE COMMERCIALI DIREZIONALI art. 6 N.T.A. di N.P.RG. lettere b),c),d), e)			
			NE AMP	DR* RE*	MS*	MdU*	NE AMP	DR* RE*	MS*	MdU*
1	A	sistema insediativo città storica	1,00	0,30	0,30	0,30	1,00	0,60	0,60	0,60
2	B	sistema insediativo città storica - ambiti di valorizzazione <u>città consolidata</u>	0,90	0,20	Q 20	0,20	0,90	0,40	0,40	0,40
3	B	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente residenziali - programmi integrati - nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare <u>città della trasformazione</u> - ambiti a <u>pianificazione particolareggiata definita</u>	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	0,50
4	C	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - programmi di recupero urbano <u>città della trasformazione</u> - ambiti di <u>trasformazione ordinaria</u> - programmi integrati progetti strutturanti - centralità urbane e metropolitane per insediamenti residenziali ambiti di riserva a trasformabilità vincolata <u>successivamente all'atto di programmazione</u>	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	Q 50
5	D	sistema insediativo <u>città da ristrutturare</u> - tessuti prevalentemente per attività	0,80	0,20	0,20	0,20	0,80	0,50	0,50	Q 50
6	E	sistema insediativo ambiti di riserva a trasformabilità vincolata fino all'atto di programmazione sistema ambientale <u>parchi</u> agro romano	1,00	0,20	0,20	0,20	1,00	0,50	0,50	0,50

7	F	sistema insediativo progetti strutturanti - centralità urbane e metropolitane non per insediamenti residenziali sistema ambientale aree naturali protette sistema dei servizi sistema delle infrastrutture sistema della mobilità	1,00	0,40	0,40	0,40	1,00	0,50	0,50	0,50
---	---	---	------	------	------	------	------	------	------	------

- NE Nuova Edificazione;
- AMP Ampliamento;
- DR Demolizione e Ricostruzione;
- RE Ristrutturazione Edilizia;
- MS Manutenzione Straordinaria comportante aumento del carico urbanistico e della S.U.L. a parità di volume e senza modifiche della destinazione d'uso;
- MdU Modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante;
- * Riduzione del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione nella misura del 20%, per i sotto elencati interventi:
 - Aumenti di S.U.L. a parità di volume e di destinazione d'uso;
 - Recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione;
 - Ristrutturazione Edilizia;
 - Demolizione e ricostruzione.

Detta riduzione è pari al 50% qualora i sopra elencati interventi prevedano anche l'utilizzo di impianti tecnologici che utilizzano fonti rinnovabili e/o i principi dell'architettura sostenibile e bioedilizia, oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente in materia, maggiorati di almeno il 55%.

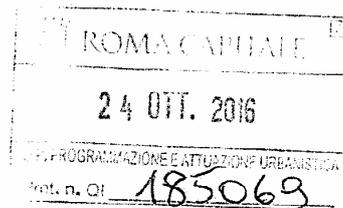
La riduzione del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione non è riconosciuta per quegli interventi interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, ai sensi dell'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001;

- 3) di applicare le suindicate Tabelle anche al costo per le urbanizzazioni (primarie e secondarie) ai fini della determinazione del calcolo del corrispettivo di cessione o concessione di aree ricadenti nei Piani di Zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, come da disposto legislativo del 23 dicembre 1996 n. 662, comma 63, lett. d), art. 3, a sua volta modificata dall'art. 7, comma 5, della legge 30 aprile 1999, n. 136, sia per destinazioni residenziali che non residenziali;
- 4) di applicare gli aggiornamenti così previsti a partire dal 1° gennaio 2017.



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Edilizia
 U.O. Permessi di Costruire



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

“Aggiornamento del contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all’art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della quota del corrispettivo di urbanizzazione dovuto per cessioni o concessioni di aree nel P.E.E.P.”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con riferimento all’obbligo che deriva al Comune di Roma dall’art. 16 del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche, che prevede di aggiornamenti quinquennali in conformità alle relative disposizioni regionali (artt. 22 e 23 della Legge Regionale 12 settembre 1977, n. 35 e successive modifiche), si riportano di seguito i criteri, conteggi e tabelle riepilogative dei costi sostenuti per l’urbanizzazione primaria e secondaria dei Piani di Zona di cui alla L.n. 167/1962 e dei Piani di Lottizzazione Convenzionata, nel quinquennio 2012/2016.

Per definire l’entità dei nuovi oneri di urbanizzazione primaria per il futuro quinquennio 2017/2021 i costi sostenuti, sia all’interno dei Piani di Zona di cui alla L.n. 167/1962 che nei Piani di Lottizzazione Convenzionata, sono stati rapportati ai volumi di edilizia sia pubblica che privata, realizzati negli anni 2011/2016, si è fatto riferimento alle seguenti considerazioni:

- l’ultimo aggiornamento delle tabelle parametriche regionali è avvenuto con la legge regionale n. 71 del 18 giugno 1980;

- il più recente provvedimento comunale adottato in materia è quello relativo alla deliberazione assembleare 19 luglio 2012, n. 31 con cui l’Amministrazione Capitolina ha adeguato la misura del contributo ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione;

- il persistere mancato aggiornamento delle tabelle parametriche regionali, visto l’art. 22 della legge regionale del 12 settembre 1977, n. 35, modificata dall’ art. 282 della legge regionale 10 marzo 2001, n. 10, comporta l’applicazione dell’ adeguamento automatico in funzione della variazione del costo di costruzione per i nuovi edifici, visto inoltre l’art.16, comma 9, del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, comporta che “...Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT)...”.

Pertanto visto tra l’altro, a la particolare situazione economica contingente, i parametri relativi agli oneri dell’urbanizzazione primaria e secondaria, espressi in Euro/mc, sono stati aggiornati sulla base degli incrementi percentuali pubblicati dall’ISTAT relativamente al costo di costruzione rilevato dal 2011 al 2016.

In base a tali dati l’incremento percentuale da applicare ai parametri di cui alla deliberazione assembleare 19 luglio 2012, n. 31 risulta ammontare a + 3,7 %.*

Inoltre dato che la deliberazione consiliare 1 febbraio 2007, n. 12 e la deliberazione consiliare 23 dicembre 2002, n. 228 hanno, come riferimento, rispettivamente per l’applicazione delle Tabelle A,B,I, e C, le destinazioni urbanistiche e le grandezze edilizie ed urbanistiche del precedente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), si rende necessario l’adeguamento del contributo per il permesso di costruire, relativamente all’onere di urbanizzazione, del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma.



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Edilizia
 U.O. Permessi di Costruire

A tal fine risulta:

- che i riferimenti per la determinazione dell'onere di urbanizzazione derivante dall'applicazione delle Tabelle A,B,I,C così come aggiornate con la presente deliberazione, continuano ad applicarsi per tutte le trasformazioni per le quali le NTA del PRG approvato nel 2008 rimandano esplicitamente alla norma del PRG previgente;
- che sempre e solo per tutte le trasformazioni in attuazione del PRG per le quali non vi è esplicito rinvio alla norma del PRG previgente, si adotta, in luogo della tabella C, la nuova tabella C1 al fine di tenere in debito conto le nuove destinazioni urbanistiche, definizioni di intervento edilizio, destinazioni d'uso dell'unità edilizia o immobiliare introdotte dal PRG vigente;
- che essendo le grandezze urbanistiche ed edilizie del PRG non espresse in metro cubo / metro quadro (mc/mq) ma in metro quadro / metro quadro (mq/mq), si rapportano riferendosi all'altezza convenzionale, in metro cubo / metro quadro (mc/mq), solo ed esclusivamente a tal fine, da adottarsi per il calcolo dell'onere di urbanizzazione;
- che la suddetta tabella C1 necessita di modifica per quanto attiene la classificazione degli interventi edilizi, in seguito all'intervenuto dispositivo di cui all'art. 3, comma. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 giusta Legge n. 98/2013, art. 30, comma 1, lett. a), che prevede tra l'altro che sono ricompresi nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia *“anche gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.”*.

* Variazioni ISTAT

maggio 2011 – maggio 2012	+ 2,6%
maggio 2012 – maggio 2013	+ 0,7%
maggio 2013 – maggio 2014	- 0,7%
maggio 2014 – maggio 2015	+ 0,4%
maggio 2015 – maggio 2016	+ 0,7%

+ 3,7%

Il Dirigente
 Ing. Angela Mussumeci

D.A.C. 19 luglio 2012 n. 31 (stralcio)

Aggiornamento del contributo per il permesso di costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della quota del corrispettivo di urbanizzazione dovuto per cessioni o concessioni di aree nel P.E.E.P. Adeguamento del contributo per il permesso di costruire, relativamente all'onere di urbanizzazione, con l'entrata in vigore del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma.

PARAMETRI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER COSTRUZIONI CIVILI
(in euro per metro cubo di costruzione)

TABELLA A
(per destinazioni residenziali – art. 6 lett. a) delle NTA del NPRG

D.T.Z.	50	70	100	140	150	200	250
I.F.T.	0,50	0,70	1,00	1,40	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	1,40	2,00	3,20	3,50	4,50	7,50
U.p.	51,06	45,00	33,53	31,09	29,55	22,14	18,63
	52,95	46,67	34,77	32,24	30,64	22,96	19,32
U.s.	42,49	42,49	42,49	42,49	42,49	42,49	42,49
	44,06	44,06	44,06	44,06	44,06	44,06	44,06
U.	93,55	87,49	76,02	73,58	72,04	64,63	61,12
	97,01	90,73	78,83	76,30	74,70	67,02	63,38

Valori espressi in Euro/mc

D.T.Z. : densità territoriale di zona (in abitanti per ettaro)

I.F.T. : indice di fabbricabilità territoriale (in mc./mq)

I.F.F. : indice di fabbricabilità fondiaria (in mc./mq)

U.p. : oneri di urbanizzazione primaria (in Euro/mc)

U.s. : oneri di urbanizzazione secondaria (in Euro/mc)

U. : onere totale di urbanizzazione (in Euro/mc)

TABELLA A
(per destinazioni residenziali su aree "167")

D.T.Z.	100
I.F.T.	1,00
I.F.F.	2,00
U.p.	33,53
	34,77
U.s.	32,17
	33,36
U.	65,70
	68,13

Valori espressi in Euro/mc

D.T.Z. : densità territoriale di zona (in abitanti per ettaro)
 I.F.T. : indice di fabbricabilità territoriale (in mc./mq)
 I.F.F. : indice di fabbricabilità fondiaria (in mc./mq)
 U.p. : oneri di urbanizzazione primaria (in Euro/mc)
 U.s. : oneri di urbanizzazione secondaria (in Euro/mc)
 U. : onere totale di urbanizzazione (in Euro/mc)

TABELLA B

(per destinazioni turistiche, commerciali, direzionali – art. 6 lett. b), c), d) e lett. e) – quest'ultima limitatamente a commercio all'ingrosso, deposito e magazzini delle NTA del PRG)

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.F.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.F.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
U.p.	84,27	84,10	75,17	60,89	55,53
	87,39	87,21	77,95	63,14	57,58

Valori espressi in Euro/mc

TABELLA B
 (per destinazioni non residenziali su aree "I67")

D.T.Z.	100
I.F.T.	1,00
I.F.F.	2,00
U.p.	84,10
	87,21

Valori espressi in Euro/mc

D.T.Z. : densità territoriale di zona (in abitanti per ettaro)
 I.F.T. : indice di fabbricabilità territoriale (in mc./mq)
 I.F.F. : indice di fabbricabilità fondiaria (in mc./mq)
 U.p. : oneri di urbanizzazione primaria (in euro-lire/mc.)
 U.s. : oneri di urbanizzazione secondaria (in euro-lire/mc.)
 U. : onere totale di urbanizzazione (in euro-lire/mc.)

PARAMETRI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER COSTRUZIONI E IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI
(art. 6 lettera e) NTA del PRG limitatamente ad "artigianato produttivo e industria")

TABELLA I
(Classi di costo per numero di addetti)

	Da 0 a 15	Da 16 a 50	Da 51 a 200	Da 201 a 1000	Oltre 1000
U.p.1	24,10 *	26,76	29,04	32,10	33,16
	24,99	27,75	30,11	33,29	34,39
U.p.2	6,65	7,75	8,71	9,13	9,70
	6,90	8,04	9,03	9,47	10,06
U.s.	4,92	4,92	4,92	4,92	4,92
	5,10	5,10	5,10	5,10	5,10
U.c.	33,24	36,12	38,61	40,45	41,61
	34,47	37,46	40,04	41,95	43,15

Valori espressi in Euro/mc

U.p.1 : costo base delle opere di urbanizzazione primaria per mq. di superficie utile coperta al piano

U.p.2 : costo base delle opere di urbanizzazione primaria per mq. di superficie di insediamento

U.s. : costo base delle opere di urbanizzazione secondaria per mq. di superficie di insediamento

U.c. : costo base delle opere di urbanizzazione per mc. di edifici residenziali, per residenze di servizio ed assimilabili, annessi alle costruzioni o impianti industriali e artigianali

* Esempio di calcolo: $24,10 \times 1,037 (+ 3,7\%) = 24,99$

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 27 voti favorevoli, 6 contrari e l'astensione dei Consiglieri Baglio, Fassina, Pelonzi e Piccolo.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Grancio, Guadagno, Guerrini, Iorio, Mariani, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Bordonì, Cozzoli Poli, De Priamo, Figliomeni, Mussolini e Politi.

La presente deliberazione assume il n. 1.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara, con 26 voti favorevoli, 5 contrari e l'astensione dei Consiglieri Baglio e Fassina, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Grancio, Guadagno, Guerrini, Iorio, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Bordonì, Cozzoli Poli, De Priamo, Figliomeni e Mussolini.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO – E. STEFANO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. TURCHI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 2 febbraio 2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 16 febbraio 2017.

Lì, 1° febbraio 2017

p. IL SEGRETARIO GENERALE
IL DIRETTORE
F.to: M. D'Amanzo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 12 febbraio 2017.

Lì, 13 febbraio 2017

p. IL SEGRETARIO GENERALE
IL DIRETTORE
F.to: M. D'Amanzo