



Comune di Monterotondo

Deliberazione Consiglio Com.le
Convocazione Prima

Atto n. 45 del 12/07/2018

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 D.P.R. 380/01 E CONTESTUALE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA N.3 VIA DELLO STADIO AI SENSI DELL'ART. 1 BIS LEGGE REGIONALE N. 36/1987 E ART. 17 LEGGE REGIONALE N. 21 /2009

L'anno 2018 il giorno 12 del mese di Luglio alle ore 10.00 si è riunito nella Residenza Municipale il Consiglio Comunale, in seguito a determinazione del Presidente e previa trasmissione degli inviti a tutti i signori Consiglieri, notificati nei termini di regolamento. Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti ed assenti i signori di seguito indicati:

PRESENTE

Antonini Walter	Consigliere	SI
Bavaro Michele	Consigliere	NO
Beccaceci Mauro	Consigliere	SI
Belletti Elena	Consigliere	NO
Calabrese Ilaria	Consigliere	NO
Capobianco Angelo	Consigliere	SI
Carosi Antonella	Consigliere	SI
Cenciarelli Giuseppe	Consigliere	NO
Del Ciello Roberto	Consigliere	NO
Di Sabatino Lucia	Consigliere	SI
Di Ventura Simone	Consigliere	NO
Donnarumma Vincenzo	Consigliere	NO
Federici Fabio	Consigliere	SI
Felici Claudio	Consigliere	SI
Ferretti Lidia	Consigliere	SI
Leone Iuna	Consigliere	SI
Maglione Anton Giulio	Consigliere	NO
Perrone Luigi	Consigliere	SI
Raimondi Maurizio	Consigliere	SI
Rolloni Marco	Consigliere	NO
Ruggeri Ruggero	Consigliere	SI
Salvatori Roberto	Consigliere	SI
Terenzi Antonio	Consigliere	SI
Vizzuso Teresa	Consigliere	NO

PRESENTI n.14

ASSENTI n.10

Presiede il Sig. Ruggeri Ruggero nella qualità di Presidente.

Assiste il Segretario Generale Mauro Di Rocco, incaricato della redazione del verbale.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 D.P.R. 380/01 E CONTESTUALE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA N.3 VIA DELLO STADIO AI SENSI DELL'ART. 1 BIS LEGGE REGIONALE N. 36/1987 E ART. 17 LEGGE REGIONALE N. 21 /2009

Il presidente, al termine della discussione, pone in votazione la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Vice Sindaco Reggente rag. Antonino Lupi

Premesso che

- con deliberazione di consiglio comunale n. 10 del 28.03.2017 inerente “ Approvazione schema di accordo tra l’Amministrazione Comunale e la famiglia Di Pasquale per l’acquisizione al patrimonio comunale dei terreni di loro proprietà ricadenti nel Piano di Zona n.2, l’Amministrazione ha riconosciuto la possibilità di risolvere attraverso un accordo in luogo di esproprio, la questione inerente l’annoso contenzioso legato al mancato riconoscimento dell’ indennità di esproprio;
- nella suddetta deliberazione l’Amministrazione si è impegnata a cedere un lotto per una volumetria di 2.500 mc di edilizia residenziale convenzionata all’interno del Piano di Edilizia Economica e Popolare in località Stadio e più precisamente in via Senna foglio 32 particelle 1708, 1325 e altre, a favore della famiglia Di Pasquale, quale parziale riconoscimento delle indennità di esproprio;
- a seguito della localizzazione di un finanziamento che prevedeva la realizzazione di un fabbricato di 3.000 mc per edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionata, il lotto censito al Fg 32 Particelle 1708, 1325 e altre, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 181 del 02.07.2013 è stato conformato a destinazione di tipo residenziale;

Considerato che

- è intenzione dell’Amministrazione, così come affermato con la Deliberazione n. 10 del 28.03.2017 riconoscere nel lotto in esame, piuttosto che edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato, edilizia residenziale pubblica di tipo convenzionato;
- per tale motivo, al fine di poter dare attuazione all’intervento di cui in oggetto sono state effettuate le dovute verifiche ai fini della dotazione minima delle aree a standard urbanistici, vedi elaborato denominato “Zonizzazione e verifica degli standard” allegato B alla presente;
- pertanto a seguito di apposita verifica, la dotazione minima degli standard urbanistici prevista per legge pari a 18 mq/ab è garantita;

Rilevato che

- il lotto di cui sopra sviluppa una superficie fondiaria di ca. 1.500 mq, sulla quale sono previsti 2.500 mc sviluppando così un indice fondiario di ca. 1,70 mc/mq inferiore a 2,5 mc/mq, parametro, questo ultimo, dettato dalle norme tecniche di attuazione del pre-vigente PRG nonché dal Piano di Zona stesso;

Visto che le Leggi Regionali n. 21/2009 e n.7 del 18.07.2017 hanno definito che:

- all'art. 17 della L.R. 21/2009 comma 1. I comuni, al fine di ottimizzare l’utilizzo delle aree per l’edilizia residenziale pubblica inserite negli ambiti urbanistici compresi nei piani di zona, anche in eccedenza del fabbisogno abitativo adottano operazioni di densificazione edilizia rivolte al reperimento all’interno del piano di zona di lotti fondiari;
- con Legge n. 7 del 18.07.2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” ha

disposto all'art. 1 "Finalità e Campo di applicazione"

- alla lett. b del comma 1 della succitata Legge "incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ..."
- lett. c "limitare il consumo di suolo"

- ai sensi dell'art 14 del DPR 380/2001 è previsto che per gli interventi di interesse pubblico è possibile attuare deroghe ai parametri urbanistici comunali, dettando nello specifico:

Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.](#)) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.](#) (comma introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera e\), legge n. 164 del 2014](#))

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.](#)

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli [articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.](#)

Considerato che:

- in data 15.05.2018 è pervenuta apposita istanza di permesso in deroga da parte della famiglia Di Pasquale, a firma del progettista arch. Daniele Reggimenti, come da accordi con l'Amministrazione, che prevede la possibilità di realizzare sul lotto in esame, in linea con le pattuizioni dettate dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 28.03.2017 un fabbricato di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ai sensi degli artt.7 e 8 del DPR 380/01;

Riconosciuto che:

- detti interventi non sono in contrasto con norme e regolamenti di rango superiore e che la possibilità di adottare permessi in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 è prevista anche dall'art.4 "Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G." delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.;

Valutato che la deroga richiesta dal soggetto proponente, meglio descritta nel progetto preliminare allegato alla presente sotto la lettera "C", riguarda la possibilità di collocare la sagoma di massimo ingombro del nuovo intervento edificatorio al distacco minimo dai confini e cioè 5 mt piuttosto che 8,25 metri e per un lato del lotto a metri 15 piuttosto che 16,50 metri di distacco tra fabbricati;

Considerato che:

- i distacchi minimi dai confini pari a 8,25 metri e i distacchi minimi tra fabbricati pari a 16,50 metri previsti dalle Norme Tecniche di PRG, riguardano la possibilità di realizzare fabbricati di altezza massima pari a 16,50 metri;

Riconosciuto che:

- nella variante al piano di zona avvenuta con Deliberazione n. 292 del 1985 l'Amministrazione Comunale

ha previsto quale distacco minimo tra fabbricati piuttosto che 16,50 metri il distacco di 10 metri;

- i fabbricati realizzati sui lotti confinanti hanno sviluppato un'altezza inferiore alla massima prevista dal Piano e che il fabbricato proposto dalla famiglia Di Pasquale, rispetta il distacco pari all'altezza dei fabbricati confinanti e quindi in deroga alle norme comunali ma nel rispetto D.M. 1444 del 02.04.1968;

Considerato che:

- lo studio effettuato dal Servizio Pianificazione, a valere quale aggiornamento zonizzativo del Piano stesso, ai sensi dell'art. 1bis della L.R. 36/87 nonché quale verifica dello standard di legge, ha previsto nel conteggio delle volumetrie sia la totalità dei fabbricati realizzati all'interno del Piano che il futuro programma di fabbricazione collocato sul lotto in questione;

Valutato che

- la zona relativa al realizzando fabbricato è a tutti gli effetti dotata di opere di urbanizzazione sia a livello di sottosuolo che di soprassuolo e seppure da sempre tale zona risulta destinata a verde pubblico e comunque priva di attrezzature e ad oggi non è utilizzabile per scopi specifici;

Riconosciuto che:

- l'intervento in esame è di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli art.7 e 8 DPR 380/01 e pertanto da considerarsi quale intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, in quanto disciplina sia i prezzi di cessione degli alloggi, in linea con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94/2010, che la verifica dei requisiti soggettivi dei futuri acquirenti previsti dalla convenzione che verrà sottoscritta con il soggetto attuatore;
- lo stato del contenzioso con la famiglia Di Pasquale, rileva carattere di urgenza, in quanto a seguito del quarto rinvio, potrebbe intervenire sentenza definitiva entro dicembre dell'anno in corso;
- la legge istitutiva dei Piani di edilizia economica e popolare, Legge 167/1962, prevedeva che, ai fini del riconoscimento dell'esproprio parte delle volumetrie previste dal Piano dovevano essere riconosciute prioritariamente e nella misura pari al 40% del totale ai proprietari dei lotti espropriati;
- la variante generale di PRG prevede nella misura del 40% delle nuove volumetrie residenziali, la quota per l'edilizia residenziale pubblica, ma ad oggi l'Amministrazione Comunale non dispone di aree da concedere a tale scopo, sia nell'ambito delle nuove zone di espansione che all'interno dei piani di zona esistenti in quanto, le prime, non sono ancora state acquisite al patrimonio comunale;

Considerato che:

- come previsto dall'art. 14 c.2 del DPR 380/01 l'Amministrazione, in data 08.06.2018 ha avviato il procedimento previsto in caso di permesso in deroga, nei confronti dei lotti confinanti;

Visti:

- la legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 1444 del 02.04.1968;
- la legge regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 11 agosto 2009 n. 21;
- Legge n. 7 del 18.07.2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"
- 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 08.06.2018;

Con voti favorevoli n. 9 (Antonini, Beccaceci, Di Sabatino, Felici, Ferretti, Leone, Perrone, Ruggeri, Salvatori)

Voti contrari n. 5 (Capobianco, Carosi, Federici, Raimondi, Terenzi)

Astenuti nessuno

DELIBERA

1. di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare il Progetto relativo al permesso in deroga a firma dell'Arch. Daniele Reggimenti ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 (Allegato "C"), sul lotto di terreno sito all'interno del Piano di Zona n. 3 in loc. Stadio e censito al Foglio 32 Particelle 1708, 1325 e altre;
3. di approvare il nuovo elaborato redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica e Programmazione Territoriale denominato "Zonizzazione e verifica degli standard" (Allegato "B") ai sensi dell'art. 1 bis L.R. 36/87 e art. 17 L.R. 21/09; di prendere atto dell'avvio del procedimento attivato nei confronti dei lotti confinanti in virtù della deroga ai distacchi prevista dal progetto a firma dell'arch. Daniele Reggimenti;
4. 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.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018 / 63**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica**

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 D.P.R. 380/01 E CONTESTUALE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA N.3 VIA DELLO STADIO AI SENSI DELL'ART. 1 BIS LEGGE REGIONALE N. 36/1987 E ART. 17 LEGGE REGIONALE N. 21 /2009**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica)

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 **21/06/2018**

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 **22/06/2018**

Responsabile del Servizio Finanziario
DR.SSA LAURA FELICI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Ruggeri Ruggero

Il Segretario Generale

Mauro Di Rocco

Il presente atto sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune a partire dal
per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li

Il Segretario Generale

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal al come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, senza reclami;

che la presente deliberazione è diventata eseguibile il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4)
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3)

Dalla Residenza Municipale, li

Il Segretario Generale

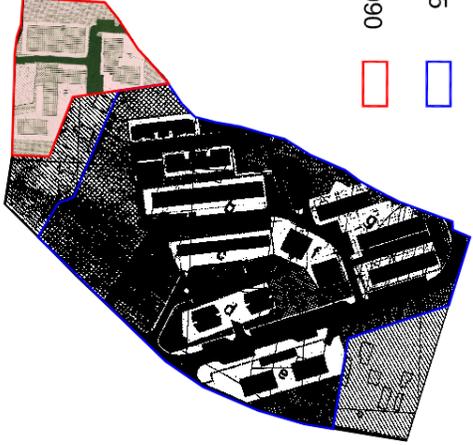
Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

DI ROCCO MAURO;1;1478900
RUGGERI RUGGERO;2;1478947

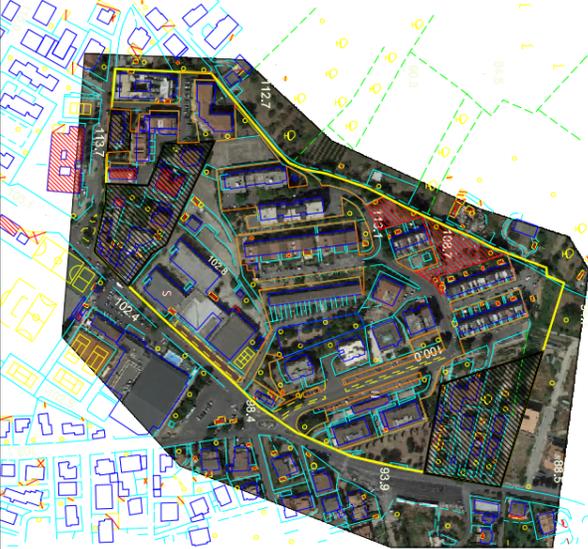
<p>Comune di Monterotondo Città Metropolitana di Roma Capitale</p> <p>Variante ai sensi dell'art. 1bis L. R. 36/87 e art. 17 L.R. 21/2009</p>	<p>Dipartimento Governo del Territorio Dirigente del Dipartimento arch. Luca Lusi</p> <p>Assessorato Il M°s Sindaco reggente ing. Tommaso Lupi</p> <p>Responsabile del Servizio Pianificazione e Programmazione Territoriale arch. Andrea Cazzavara Incaricato per il collaudo Ingegnere arch. Rita Virelli Incarico tecnico Architettura Studio Ayma - Roma</p>
<p>ELABORATO UNICO - ZONIZZAZIONE E VERIFICA DEGLI STANDARD</p>	<p>Scala di rappresentazione 1:5.000</p>
<p>Dipartimento Governo del Territorio Dirigente del Dipartimento arch. Luca Lusi</p>	<p>Approvazione</p>

Piano di Zona n.3 La Fonte
ultime varianti

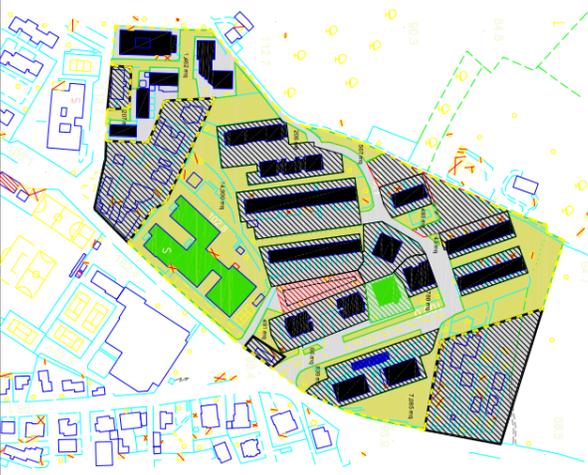
DCC n. 285/1985 
DCC n. 15.10.1990 



Piano di Zona n.3 La Fonte
sovrapposizione ortofoto su base aerofotogrammetrica



Piano di Zona n.3 La Fonte
zonizzazione e verifica standard



Legenda

-  Perimetro Piano di Zona
 -  Perimetro Aree di Completamento
 -  Viabilità
 -  Compiani Residenziali
 -  lotto a servizio privato - Edificio Commerciale
 -  lotto a servizio - Asilo privato
 -  Standard urbanistici di proprietà pubblica
 -  nuovo lotto
- Verifica degli standard**
- | | |
|--|---|
| Volumetrie residenziali | 113,172 mc |
| Volumetrie nuovo lotto ep | 2,500 mc |
| standard minimi residenziali | 1413,720mq x 0,0800mc = 113,100 mc + 4,680 mc |
| Volumetrie a servizi (asilo + ed comm) | (4,000 mc + 712 mc) = 4,712 mc |
| standard minimi per servizi | 4,712 mc x 5,31 = 25,041 mc + 1,368 x 8,80100 = 12,077 mc |
| Totale sup. a standard res. + serv. | 26,028 mc + 1,077 mc = 27,105 mc |
| VERIFICA STANDARD | 27,153 mc > 27,105 mc |

PROVINCIA DI ROMA
Comune di Monterotondo

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

AI SENSI DI:
- DPR 380 del 6 giugno 2001
- DPR 160 del 7 settembre 2010

Foglio 26
Part. II/e
1707 e 2094
P.E.

TIPOLOGIA INTERVENTO:
Progetto per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale in edilizia convenzionata

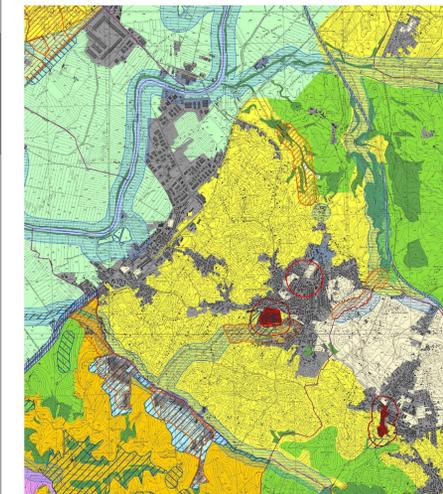
LOCALITA':
Via Senna, snc
Monterotondo, Roma.

PROPRIETA'/RICHIEDENTE:

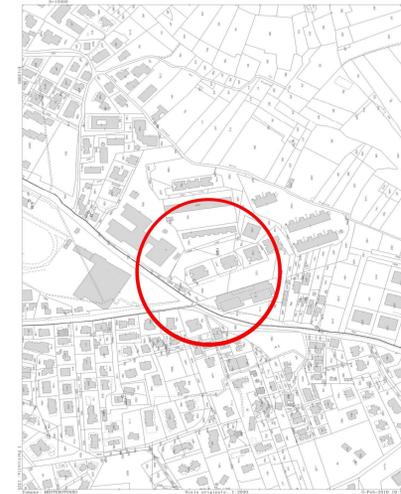
PROGETTISTA:
Arch. - Peggiamini Daniele - Ordine degli Architetti n°20716

Elaborati: PEG, PPR, Stralci Catastrali, Planimetrie, Prospetti, Fiches, Sezioni, Visioni, Vedute panoramiche.

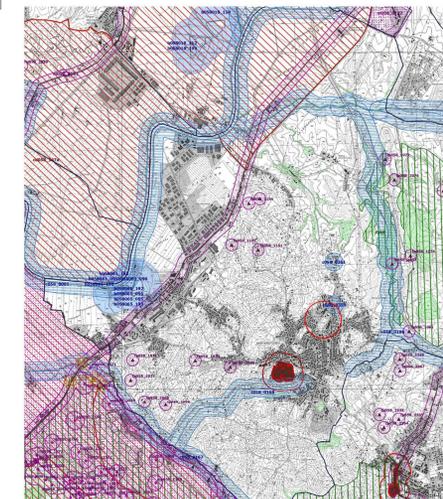
TAV. 01



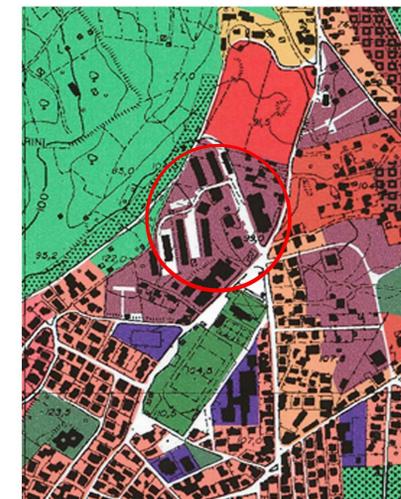
PTPR TAVOLA A 1:25000



STRALCIO CATASTALE 1:2000



PTPR TAVOLA B 1:25000



STRALCIO DI PRG 1:2000



- DATI DI PROGETTO:**
- SUPERFICIE LOTTO: MQ 1500
 - VOLUMETRIA CONSENTITA: MC 2500
 - VOLUMETRIA DI PROGETTO: MC 2486<2500
 - SUPERFICIE (SUL) DI PROGETTO: MQ 777
 - ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO: ML 12.80
 - DISTACCO DAI FABBRICATI > 15ML
 - DISTACCO DAI CONFINI > 5 MT
 - N° APPARTAMENTI IN PROGETTO: 11
 - N° POSTI AUTO (COPERTI E SCOPERTI): 23P. AUTO
 - N° CANTINE IN PROGETTO: 10 CANTINE
 - AREE CONDOMINIALI: MQ 400
 - VIALI CARRABILI: MQ 100
 - SUPERFICI ADIBITE A SPAZI DI MANOVRA E SOSTA TEMPORANEA SU VIA SENNA: MQ 100

