CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

(Area Metropolitana di Roma Capitale)

Deliberazione della Giunta		Numero	Data
		97	18-09-2020
OGGETTO:	approvazione ai sensi dell'art 1 bis, comma 3 bis, della L.R. 36/1987, di una variante non sostanziale al "PP Colleverde" in recepimento della Sentenza n. 01945/2011 del TAR Lazio (Sezione seconda bis)		

COPIA ANALOGICA DI DOCUMENTO INFORMATICO AI SENSI DELL'ART. 23 DEL C.A.D.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventi, addì diciotto del mese di settembre, alle ore 9:08, in videoconferenza aisensi dell' art.73 comma 1 e 2 del D.L. 18 del 17 marzo 2020 e del decreto sindacale n.12 prot 27539 del 27 marzo 202, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18.8.2000 n° 267 e dallo Statuto sono convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

		presente	assente
BARBET Michel	SINDACO	Presente	
AMATI Chiara	VICE SINDACO	Presente	
CORRENTI Antonio	ASSESSORE	Presente	
STRANI Elisa	ASSESSORE	Assente	
SALADINO Andrea	ASSESSORE	Presente	
Sciarra Nicola	ASSESSORE	Presente	
SANTORI Elia	ASSESSORE	Presente	
	TOTALE	6	1

Il Sindaco, gli Assessori ed il Segretario Generale sono tutti collegati in video-conferenza secondo le modalità stabilite nel Decreto Sindacale n. 12 del 27.03.2020.

Assume la Presidenza Michel BARBET nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Livia Lardo il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, verificata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Il presente atto è comunicato ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

IL DIRIGENTE DELL'AREA AREA IV - URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PATRIMONIO - CIMITERO

SU INDICAZIONE DELL'ASSESSORE DELL'AREA IV - Urbanistica

PREMESSO:

-che la Società Lavimar srl, risulta essere proprietaria del terreno sito in Comune di Guidonia Montecelio, località Colleverde distinto presso il Catasto dei Terreni come segue:

Sezione Mar, foglio 3, particella 1366 di metri quadrati 1779 (millesettecentosettantanove), reddito dominicale euro 4,59, prato classe 3;

-che l'area in oggetto risulta individuata dalla pianificazione vigente con le seguenti specifiche:

1. l'area ricade nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. 430 del 10.02.1976, pubblicato sulla gazzetta ufficiale n.11 del 20.04.1976) in zona B2, con indice fondiario 2,31 mc/mq;
2. l'area ricade inoltre nel Piano Particolareggiato denominato "Colle Verde", approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 94 in data 19.05.1982, divenuta esecutiva in data 23.07.1982. Il menzionato PP classifica l'area in oggetto come "zona F" con destinazione parcheggi e parte residuale a viabilità. Nel "PP Colle Verde" le aree a standards urbanistici sono decadute per effetto dell'art. 9 del T.U.E. (D.P.R. 3272001);

-che per la realizzazione di un intervento edilizio, in applicazione delle previsioni di P.R.G., sull'area sopra indicata la Lavimar srl ha presentato una istanza di Permesso di costruire sulla quale l'Amministrazione si era pronunciata con il diniego definitivo con Prot n° 99654 in data 21.12.2007;

-che seguiva ricorso n° 2334 del 2008 avanzato dallla Lavimar srl,

-che con *Sentenza n. 01945/2011 il TAR Lazio (Sezione seconda bis)* in data 16.12.2010 si è pronunciato accogliendo il ricorso stesso ed annullando il diniego prot n° 99654 del 24.12.2007 intimando al al Comune di procedere nelle modalità individuate in Sentenza stessa;

-che stante la inerzia della PA sul procedimento de qua con nota prot n°54219 del 17.06.2019 è stata presentata a nome della sig.ra Ferrari Cinzia in qualità di legale rappresentante della Soc. Lavimar srl istanza di rilascio di un nuovo Permesso di Costruire inerente la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale con relative pertinenze in località Colleverde;

-che con successiva nota prot n° 93682 in data 05.11.2019 ad integrazione della richiesta prot. n° 54219/2019 la soc Lavimar Srl ha proposto alla Amministrazione Comunale :

la cessione della parte di viabilità esistente di mq. 289,00 sulla via Monte Gran Paradiso;

la realizzazione e cessione di una superficie di area a parcheggio/posti-auto della superficie di mq. 185,00 circa da destinare a servizio pubblico con l'impegno di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di almeno 10 anni;

-Che con nota prot n° 12386 in data 07.02.2020 il Dirigente Area IV al fine di valutare la proposta richiedeva una relazione tecnica urbanistica in merito alla incidenza sul tessuto edilizio esistente della mancata realizzazione del servizio a parcheggio e viabilità del nuovo fabbricato previsto dall' intervento edilizio con particolare riferimento agli standard urbanistici (spazi a parcheggio pubblici/privati,viabilità ecc.) previsti dalle disposizioni legislative e

regolamentari vigenti ;
-che con nota n°15779 in data 18.02.2020 in risposta alla suddetta richiesta prot n°12386/2020 è pervenuta la relazione tecnica urbanistica corredata anche dai nuovi elaborati tecnici progettuali in sostituzione di quelli presentati con prot n° 54219/2019 con la quale la Soc Lavimar srl comunicava l'impegno :

- alla cessione gratuita al Comune della porzione parte della viabilità esistente di circa mq 289,00 sulla via Monte Gran Paradiso mediante stipula di regolare Atto d'obbligo;
- ad eseguire ed a cedere alla Amministrazione Comunale un fabbricato ad uso Ufficio (denominato edifico B) con annesso parcheggio ed area pertinenziale come riportato nell' elaborato grafico allegato Nuovi Tipi prot n° 15779 del 18.02.2020;

DATO ATTO CHE
- che il Dirigente Area IV con propria nota prot. 51687 del 06-07-2020 ha provveduto *a:*

- individuare la procedura da incardinare al fine di concludere il procedimento secondo le indicazioni contenute nella Sentenza n. 01945/2011 dando atto che il procedimento è classificabile come *"Approvazione di una variante non sostanziale ai sensi del comma 3 bis dell'art. 1 Bis della L.R. 36/1987";*
- individuare il RUP del procedimento nella persona del Responsabile U.O. Edilizia ed Urbanistica, arch. Cristina Zizzari;

-che con nota prot. 58647 del 27.07.2020, nell'espletamento dell'incarico conferitogli trasmetteva:

- schema di convenzione;
- PEF (Piano economico Finanziario).

RILEVATO CHE
- il "PP Colle Verde" definisce il seguente schema di dimensionamento:

Volumetria residenziale esistente	mc.532.388	
Volumetria residenziale edificabile	mc. 17.146	
Volumetria residenziale totale	mc. 549.534	
Rapporto Volume/abitante considerato	mc.85	
abitanti previsti	ab. 6.466	
	Fabbisogno come da D.M. 1444/68	**previsti**
Servizi (mq/ab =1,00)	mq. 6.466	mq. 9.325
parcheggi (mq/ab= 1,25)	mq. 8.083	mq.13.806
attr.scolastiche(mq/ab=4,5)	mq.29.097	mq. 33.690
zone verdi pubb.ed	/	/
attr.sportive (mq./ab=9)	mq.58.194	mq. 136.000

- la proposta della Lavimar srl come in ultimo articolata apporta una modifica non sostanziale alle previsioni del "PP Colle Verde" modificando la destinazione di PP per l'area in oggetto come di seguito:

- **Aree destinate a viabilità in cessione al Comune**: 289 mq
- **Aree destinate a superficie fondiaria**: di cui 1295,89 mq di proprietà privata, con indice fondiario pari a 2 mc/mq, comprensiva della cubatura in cessione alla PA quale onere straordinario, e comunque inferiore ai 2,31 mc/mq previsti dal PRG per le sottozone B2;
- **Aree in cessione al Comune**: 194,11 mq

- la dotazione di aree a standard del "PP Colle Verde" come nuovamente articolata in recepimento della proposta Lavimar srl rispetta ad ogni buon conto la dotazione minima di servizi a parcheggi pubblici, come imposta dal D.M. 1444/68, garantendo in ogni caso rispetto alla dotazione minima prevista di 8.083 mq una superficie a parcheggio pubblico di 12.653 mq;

PRESO ATTO
- che la Sentenza n. 01945/2011, in linea con il costante orientamento giurisprudenziale e in recepimento della vigente normativa in materia, rileva il dovere degli organi collegiali del Comune di provvedere alternativamente a:

- confermare la destinazione del "PP Colle Verde" al fine di provvedere a dare concreta realizzazione alla previsione zonizzativa del PP stesso, procedendo in questo senso, preliminarmente, alla reiterazione del vincolo tramite corresponsione di un indennizzo (art. 9 DPR 327/2001) alla proprietà che vede impedito l'esercizio di utilizzo del bene;
- conferire una nuova destinazione urbanistica all'Area, su cui allo stato attuale lo strumento urbanistico è divenuto parzialmente inoperante, stabilendo la nuova destinazione;

- del PEF (piano economico finanziario) redatto dal RUP, architetto Zizzari, ed allegato al presente deliberato quale parte integrante dello stesso, da cui si evince in estrema sintesi il seguente quadro:

COSTI PER ATTUAZIONE PREVISIONI DEL "PP COLLE VERDE"	costi che l'Ente deve Affrontare per attuazione PP	€ 363.606,52
	guadagni (in acquisizione al Patrimonio di beni)	€ 79.244,16
COSTI PER ATTUAZIONE PROPOSTA LAVIMAR SRL	guadagni in applicazione Ipotesi della Lavimar spa (acquisizione al Patrimonio di beni)	€ 68.611,80
	risparmio affitto nel decennio	€ 42.644,16
	costi in applicazione Ipotesi della Lavimar spa	€ 0,00
	totale vantaggio pubblico Nel decennio	€ 111.255,96

DATO ATTO CHE
- il Comune di Guidonia Montecelio, come noto, sta affrontando il piano di rientro connesso al Piano di Riequilibrio dell'Ente che non consente al Comune stesso di poter programmare operazioni impegnative in termini di realizzazione di opere pubbliche non disponendo delle necessarie risorse/equilibri di bilancio;
- la proposta della Lavimar srl permette di contemperare interessi pubblici e privati garantendo:

- la acquisizione al patrimonio del Comune di un servizio pubblico, di nuova realizzazione, il cui valore ammonta a quasi 69.000,00 euro;
- il risparmio di circa 42.600,00 euro nel decennio sotto forma di risparmio in affitti, non disponendo ad oggi il Comune di locali di proprietà in cui collocare la delegazione/sede distaccata della polizia municipale;

CONSIDERATO CHE accettare la proposta della Soc. Lavimar non comporta nessun costo finanziario per il Comune;
Acquisito ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000 il parere in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente Area IV
ACCERTATO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrate e pertanto si prescinde dal parere di regolarità contabile;
VISTI

- il T.U.E.L.;

- il D.lgs 50/2016;
- Il D.P.R. 380/2001;
- Il D.M. 1444/68;
- La L.1150/42;
- la L.R. 36/1987;
- il D.P.R. 327/2001

PROPONE DI DELIBERARE

- la **approvazione ai sensi dell'art 1 bis, comma 3 bis, della L.R. 36/1987, di una variante non sostanziale al *"PP Colleverde"* in recepimento della Sentenza n. 01945/2011 del TAR Lazio (Sezione seconda bis)** ridefinendo le destinazioni urbanistiche della particella ricadente nel catasto sezione Mar, foglio 3, particella 1366 di metri quadrati 1779 come di seguito:
  - **Aree destinate a viabilità in cessione al Comune**: 289 mq
  - **Aree destinate a superficie fondiaria**: con indice fondiario pari a 2 mc/mq, comprensiva della cubatura in cessione alla PA quale onere straordinario, e comunque inferiore ai 2,31 mc/mq previsti dal PRG per le sottozone B2;
    - **di cui 1295,89 mq aree di proprietà privata,**
    - **Aree in cessione al Comune**: **194,11 mq**;
- la approvazione degli allegati alla presente convenzione, ovvero dello schema di convenzione e del PEF;
- di prendere atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrate e pertanto si prescinde dal parere di regolarità contabile;
- di demandare al Dirigente competente la redazione di tutti gli atti conseguenziali e necessari al perfezionamento della procedura in ottemperanza alla L.R. 36/1987;

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267/2000;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione senza alcuna prescrizione;

DATO ATTO che, in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra, sono stati resi i prescritti pareri ex art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

DATO ATTO che la presente proposta deliberativa riveste carattere d'urgenza, per cui si rende necessario l'imprimatur dell'immediata esecutività, ai sensi dell'ex art. 134 - comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

DI approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta, il cui testo si intende qui integralmente riportato;

DI dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

OGGETTO:	approvazione ai sensi dell'art 1 bis, comma 3 bis, della L.R. 36/1987, di una variante non sostanziale al "PP Colleverde" in recepimento della Sentenza n. 01945/2011 del TAR Lazio (Sezione seconda bis)

PARERE REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D. L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere Favorevole.	
Lì, 17-09-2020	IL DIRIGENTE F.to Arch. Paolo Cestra

PARERE REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D. L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere Relazione. Il presente atto non necessità di parere in ordine alla regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti svantaggiosi sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.	
Lì, 17-09-2020	IL DIRIGENTE F.to Nicolò Roccolino

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"

Il SINDACO
F.to Michel BARBET

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Livia Lardo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 18-09-2020 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 03-10-2020.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Livia Lardo

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 18-09-2020.

[X] Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art.134 - comma 4°)

[ ] Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Lì, 18-09-2020

Il Segretario Generale
Dott.ssa Livia Lardo

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"