



COMUNE DI SANT'ANGELO ROMANO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Piazza Santa Liberata, 2 – Sant'Angelo Romano Cap. 00010
Tel. 0774/300808 Fax 0774/420100 - Cod. Fisc. P. IVA 02146071002 – C.F. 86002210580

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO
DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.21 DEL 24-06-2021**

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 21 Seduta del 24-06-2021

OGGETTO:	APPROVAZIONE DELLE PROPOSTE DI MODIFICA PRESENTATE DAL COMITATO TECNICO DEL TERRITORIO, AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART. 10 DELLA L. 1150/42, SULLA VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI ABUSIVI, L.R. 28/80, DELLA RELAZIONE TECNICA E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA SOTTOZONA B2 DELLA VARIANTE SPECIALE.
-----------------	--

L'anno duemilaventuno il giorno ventiquattro del mese di giugno alle ore 11:30 si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

Domenici Martina	P	Ruggeri Jusi	A
Cornacchia Antonio	P	Graziani Francesca	P
Cornacchia Attilio	P	Mascetti Mario	P
Carolini Claudio	P	Verdirosi Giulio	A
Dominici Daniela	A	Mattei Ottorino	A
SCIULLO DOMENICO	P	SPAGNOLI VITTORIO	P
Vollera Angelo	P		

ne risultano presenti n. 9 e assenti n. 4.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

Assume la presidenza l'Avv. Domenici Martina in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Di Lucia Mariausilia.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Dà pertanto lettura della Proposta di Delibera n. 22 del 18-06-21 di pari oggetto, a firma del Responsabile del Settore: AREA TECNICA UNIFICATA, che testualmente recita:

Premesso che:

- Con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 8851 del 22/10/1991 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di S. Angelo Romano;

- Secondo le prescrizioni della Legge Regionale n. 28/1980 *“I comuni del Lazio sono tenuti a procedere, mediante apposite ed organiche iniziative: al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del comune; alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all’approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità....”*;

- Con la deliberazione del Commissario Prefettizio n. 15 del 09.03.2009 è stata approvata, ai sensi dell’art. 2 della Legge Regionale 28/1980, la sola “Perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive (n. 8 Perimetrazioni)” finalizzata all’adozione della variante speciale diretta al recupero urbanistico dei seguenti nuclei:

Perimetro 01 - Località Selva

1. Perimetro 02 -Località Ginestra
2. Perimetro 03 - Località Quarticciolo/Pantano
3. Perimetro 04 - Località Formello
4. Perimetro 05 - Località Andreuzza
5. Perimetro 06 - Località Scallarini
6. Perimetro 07 - Località Pantano
7. Perimetro 08 - Località Palude
- 8.

- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 10.01.2012 è stato controdedotto alle 28 osservazioni pervenute al Comune.

- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18.03.2013 è stata approvata, ai sensi dell’art. 2 della Legge Regionale 28/1980 la sola “Perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive” di ulteriori n. 8 Perimetrazioni, quali:

Perimetro 01 -Via Bologna

1. Perimetro 02 -Località Pozzera
2. Perimetro 03 -Località Colle Lungo
3. Perimetro 04 -Località Martinozzi
4. Perimetro 05 -Località Fonte
5. Perimetro 06 -Località Morolungo
6. Perimetro 07 -Località Cioccati
7. Perimetro 08 -Località Martinella
- 8.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 24.06.2013 è stato controdedotto alle 23 osservazioni pervenute al Comune.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 25.05.2015 è stata adottata, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 28/1980 e della L. 1150/1942 la "Variante Speciale al PRG per il recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente" trasformando le suddette perimetrazioni nei seguenti nuclei:

Nucleo	Nucleo
1 -Località Selva	10 -Località Pozzera
2 -Località Ginestra	11 -Località Colle Lungo
03 -Località Quarticciolo Pantano	12 -Località Martinozzi
04 -Località Formello	13 -Località Fonte
05 -Località Andreuzza	14 -Località Morolungo
7 -Località Pantano	15 -Località Cioccati
8 -Località Palude	16 -Località Martinella
09 -Località Via Bologna	

Il Nucleo 06 - Località Scallarini è stato escluso dalla Variante Speciale in quanto non compatibile con i vincoli paesaggistici.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 04.08.2016 è stato controdedotto alle 48 osservazioni pervenute al Comune, di cui 40 nei termini e 8 fuori termine.

Con deliberazione Consiglio Comunale n. 46 del 30.11.2016 è stato controdedotto alle ulteriori 2 osservazioni sopraggiunte.

Con Determinazione n. G01595 del 09.02.2018 della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione, è stato acquisito il Parere di compatibilità geomorfologica sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001. Fase. 9286".

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 12.06.2018 ad oggetto "Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Comune ha Preso d'atto del parere motivato dell'Autorità Competente, ai sensi dell'art.15 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. relativo alla "Variante speciale di recupero dei nuclei edilizi abusivi - Legge Regionale 28/80, nel Comune di Sant'Angelo Romano. Approvazione della Dichiarazione di sintesi".

Con nota del Comune di Sant'Angelo Romano, prot. n. 7192 del 06/09/2018, acquisita al protocollo regionale al n. 542997 del 10.09.2018, il Comune ha trasmesso alla Regione gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Speciale in oggetto, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 25.05.2015, per l'approvazione da parte della Giunta Regionale;

Con Voto n. 276/1 del 16/02/2021, sulla Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi del Comune di Sant'Angelo Romano adottata con D.C.C. n° 11 del 25/05/2015 trasmesso al Comune di Sant'Angelo Romano dalla Regione Lazio Direzione per la Pianificazione Territoriale, Paesistica ed Urbanistica, il Comitato Tecnico del Territorio ha ritenuto la Variante Speciale di che trattasi

meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42 con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/1967 così come puntualmente espresse nell'istruttoria tecnica inerente il Voto;

Considerato che, il Comitato Tecnico con lo stesso Voto, ha richiesto inoltre il pronunciamento del Comune in ordine ai sottoelencati aspetti:

- 1) Dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni del parere motivato di VAS, ed in particolare il punto 8) per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione necessarie a garantire idonee condizioni di fruibilità e vivibilità dei nuclei (progettazione e realizzazione dell'adeguamento della rete di adduzione idrica e della rete di smaltimento acque nere, impianto di illuminazione stradale, ecc.), dovrà essere predisposto preliminarmente un programma di realizzazione delle opere pubbliche tale da garantirne il completamento in concomitanza con l'ultimazione degli interventi edilizi previsti.
- 2) In fase di controdeduzione dovrà essere aggiornato il dimensionamento della variante in base al parere ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 1 del 3/01/1986 e ss.mm.ii (Det. N. G01937 del 21/02/2019) ed in base al parere di compatibilità geomorfologica sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi dell'art. 89 del DPR. N°380/01 (Det n. G01595 09/02/2018).
- 3) L'attuazione dei comparti previsti nella sottozona B2 avvenga nel rispetto di una convenzione il cui schema tipo sia approvato univocamente dalla Amministrazione Comunale.

Visti

- la legge n.1150/1942 e ss.mm;
- il decreto ministeriale n. 1444/1968 e ss.mm;
- la legge regionale n. 28/1980 e ss.mm;
- il d.P.R. n. 380/201 e ss.mm;
- lo Statuto comunale;
- il vigente P.R.G. comunale;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm,
- il parere espresso, ai sensi dell'art. 49, c.1, del decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, da parte del Responsabile dell'Area Tecnica posta in votazione;

PROPONE

1. **Di controdedurre**, ai sensi del 4° comma dell'art. 10 della L. 1150/42, accettando integralmente le proposte di modifica da introdurre d'ufficio ai sensi del comma 2 dello stesso art. 10, sulla Variante Speciale per il recupero

urbanistico dei nuclei abusivi, Legge Regionale 28/80, adottata con D.C.C. n° 11 del 25/05/2015, così come puntualmente espresse e riportate nel corpo dell'istruttoria tecnica del Voto 276/1 del 16/02/2021 del Comitato Tecnico del Territorio;

2. **Di approvare e fare propria** la relazione tecnica allegata al presente provvedimento sotto la lettera A) per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale si forniscono i chiarimenti del Comune in ordine alle prescrizioni impartite dal C.T.R. nel medesimo Voto;
3. **Di approvare** lo Schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente atto sotto la lettera B) per costituirne parte integrante e sostanziale, per l'attuazione degli interventi edilizi previsti nella sottozona B2 della Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi Legge Regionale 28/80.

Per quanto attiene la discussione in ordine al presente punto all'ordine del giorno, segue la trascrizione degli interventi effettuati nella seduta consiliare e redatti dal Segretario Comunale verbalizzante:

Alle ore 11:40 si allontana il Consigliere Cornacchia Attilio.

Alle ore 11:40 entra il Consigliere Cornacchia Antonio

Alle ore 11:41 entra il Consigliere Cornacchia Attilio.

Esponde il punto il *Sindaco*, la quale ricorda che il *Consigliere Mascetti*, allora Sindaco, ha seguito una parte del percorso dell'approvazione di questa variante, già dal 2007/2008. Ultimo atto è l'approvazione della delibera del Comitato Tecnico, a cui era presente, che ha analizzato il progetto nel dettaglio, essendo un progetto ambizioso e molto grande. Il piano di recupero regionale diventerà poi esecutivo dopo la deliberazione da parte della Giunta Regionale.

Interviene il *Consigliere Mascetti*, il quale dà lettura dell'intervento del *Consigliere Mattei* che purtroppo non è potuto essere presente alla seduta: *“Premetto che sono sempre stato favorevole all'adozione della variante speciale normata della legge regionale 28/80, che prevede la dotazione di servizi essenziali nelle zone sprovviste a seguito della realizzazione di immobili abusivi sanati o la cui sanatoria è in fase di istruttoria.*

Una diversa proposta con contenuti differenti e, secondo me, più rispettosa e meglio modulata ai principi della legge regionale sopracitata, non ottenne nel 2014 l'approvazione del consiglio comunale.

Il provvedimento oggi in approvazione presenta a mio parere molteplici criticità, da non sottovalutare per un motivo semplice costruttivo, e cioè che un approccio superficiale potrebbe sollevare nodi difficili da sciogliere e tali da pregiudicare il buon esito della variante:

a) Le cubature rilevate delle singole perimetrazioni spesso non sono corrispondenti alle disposizioni di legge (realizzazioni abusive successive al 31 marzo 2003 per la legge

326/2003, mancate presentazioni delle domande di condono, non ancora definite moltissime pratiche relative alla legge 724/1994 ecc.);

b) Le cubature attribuite sono evidentemente eccessive (0,45-0, 40 mc/mq);

c) Non si comprende il motivo per cui sono stati inclusi lotti identifica ineditati laddove non è prevista la realizzazione di servizi (sembra una variante mascherata). Nella nostra proposta venivano compensati solo i lotti liberi acquisiti per la dotazione di servizi essenziali.

d) La variante, così come approvata, impedisce ogni pianificazione urbanistica futura, avendo con tale operazione esaurito (o quasi) cubature disponibili. Sarà impossibile, per esempio, ampliare le zone di espansione previste dal PRG vigente.

e) L'aspetto fiscale è anch'esso rilevante e verrà illustrato dal consigliere Mario Mascetti.

f) Al momento si configura come una grossa incognita il dato di fatto che questa variante non possa in alcun modo sanare gli edifici abusivi. L'unica soluzione praticabile sarebbe quella di demolire l'abuso per procedere poi alla ricostruzione secondo le cubature assentibili. Altre strade legali al momento non esistono. A tal proposito le perimetrazioni individuate nella variante non rendono un quadro della situazione di fatto: non indicano, cioè, quali immobili sono sanabili e quali no.

Il comitato tecnico regionale, nell'esprimere il proprio parere favorevole, ha superato più le più rosee aspettative. Si temevano, infatti, drastiche riduzioni di cubature ed eliminazione di perimetrazioni. In via Bologna, dove io risiedo, ci sono pochissimi mobili regolari/abusivi e nessuno poteva immaginare che in aperta campagna la tua la zona l'attuale zona E fosse trasmessa trasformata in zona B. Molte altre perimetrazioni hanno le stesse caratteristiche.

Ora che siamo in dirittura di arrivo dispiace constatare, da uomo di sinistra, che a fronte di molte interrogazioni firmate da consiglieri regionali di centrodestra (Luzzi, Santori, Righini), che hanno dimostrato sensibilità alla tutela del territorio e della legalità, abbiano dovuto sentire da un eminente politico di sinistra che le ville abusive di centinaia di metri quadri sono da considerare tra "abusi di necessità. Consigliere Otorino Mattei."

Il Consigliere Mascetti dà pertanto lettura del proprio intervento: "Intervento del consigliere Mascetti Mario sulla variante speciale di recupero ex legge regionale 28/80. Mi sento di condividere pienamente le considerazioni fatte dal consigliere Mattei che sottoscrivo. Ad essi vorrei però aggiungere due ulteriori considerazioni o meglio criticità. La prima riguarda i lotti inseriti nella variante che risultano gravati da uso civico. Nel parere del comitato tecnico è specificato che essi mantengono la qualifica di zona agricola e quindi di inedificabilità assoluta sino a quando non verrà riscattato l'uso civico e sappiamo che allo stato attuale della normativa gli usi civici non possono essere riscattati per effetto di una sentenza della Corte Costituzionale che ha dichiarato illegittime le disposizioni delle leggi regionali che regolano la materia del riscatto.

La seconda riguarda il trattamento ai fini IMU delle aree divenute fabbricabili a seguito di questa variante.

La legge di bilancio 2020 ha modificato radicalmente la disciplina IMU/Tasi. Brevemente, la TASI è stata abolita ed è confluita nell'IMU, con alcune modifiche. In generale, le nuove

norme stabiliscono che costituisce parte integrante dei fabbricati “l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente”. Lo scopo della normativa è porre fine al contenzioso sull’assoggettabilità dell’area fabbricabile pertinenziale accatastata autonomamente. Con la nuova definizione è necessario:

- *provvedere all’accatastamento unitario per evitare la tassazione;*
- *oppure, come è chiarata dalla circolare 1/Def 2020, l’esenzione è ammessa anche a fronte della semplice graffatura. Si ricorda che l’unità graffata è costituita da particella e subalterno e caratterizzate da identificativo univoco, con la conseguenza che il fabbricato e il terreno sono a tutti gli effetti un’unica entità, con una sola rendita effettiva, una sola consistenza e una sola classe catastale. In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l’area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.*

Inoltre, il comma 746 dell’articolo 1 della legge di bilancio 2020 (legge 160/2019) conferma che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell’anno di imposizione. Tuttavia, attenzione deve essere prestata al fatto che è stata introdotta anche la possibilità di prendere come base imponibile il valore determinato a far data dell’adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

- *alla zona territoriale di ubicazione;*
- *all’indice di edificabilità;*
- *alla destinazione d’uso consentita;*
- *agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;*
- *ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*

L’obiettivo di queste nuove disposizioni è quello di risolvere il problema della tassazione di un’area fabbricabile che diventa tale nel corso dell’anno, e che di conseguenza non aveva un valore di mercato al 1 gennaio perché è considerata unica con il fabbricato. Prevista inoltre la possibilità per i Comuni di stabilire, con proprio regolamento, il diritto al rimborso dell’imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili.

Queste disposizioni, a mio avviso, comportano la necessità di provvedere quanto prima, onde dare certezza di interpretazione cittadini ed evitare contenziosi, alla modifica del vigente regolamento comunale sull’IMU.

Concludo dicendo che questa Variante Speciale non è affatto come era stata originariamente da me pensata. Essa più che una Variante Speciale sembra una Variante Generale al Piano Regolatore tanto che raddoppia quasi la popolazione comunale insediabile e consuma quasi interamente la cubatura di una futura variante generale e non contiene un piano circosanziato delle infrastrutture e dei servizi ma solo delle indicazioni generiche che sarà molto complicato trasferire sul territorio. No ne condivido pertanto

alcuni contenuti ma soltanto le finalità. Devo però riconoscere per onestà intellettuale che in campagna elettorale la Lista “Riprendiamoci il futuro” sia nei comizi sia in documenti pubblici ha affermato che in merito alla variante speciale in caso di vittoria elettorale si sarebbe attenuta ad applicare quanto approvato e disposto dalla Regione Lazio. Pertanto, per coerenza, ma non per convinzione, voterò a favore del provvedimento in discussione.”.

Riprende la parola il *Sindaco*, la quale ringrazia la minoranza che è concorde nel votare favorevolmente la proposta in quanto è un atto a favore della collettività, a prescindere dello schieramento politico. Ringrazia anche i promotori Carolini e Antonio Cornacchia che si sono spesi tanti per il progetto e ricorda infine che rappresenta un giorno importante per Sant’Angelo Romano.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Per le motivazioni sopra esposte, con votazione resa per alzata di mano,

DELIBERA

Di **approvare** la Proposta di Delibera n. 22 del 18-06-21, a firma del Responsabile del Settore: AREA TECNICA UNIFICATA, con la seguente votazione:

Favorevoli: 9

Contrari: 0

Astenuti: 0

Immediatamente eseguibile	S		
---------------------------	---	--	--

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Mariausilia Di Lucia

IL SINDACO
f.to Avv. Martina Domenici

PARERI DI REGOLARITÀ

VISTO: Si esprime parere Favorevole in ordine alla **Regolarità tecnica**.

f.to Il Responsabile del servizio
LATINI ANNALISA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00. N. di pubblicazione 463

Sant'Angelo Romano, li 19-07-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Mariausilia Di Lucia

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

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- è affissa all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi:

dal 19-07-2021 al 03-08-2021 senza reclami.

- è esecutiva il giorno: 24-06-2021

Sant'Angelo Romano, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Mariausilia Di Lucia