



Città di Ladispoli

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 25 DEL 06/08/2020

OGGETTO: ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO PER IL RECUPERO URBANISTICO – LOCALITÀ OLMETTO-MONTERONI. PRECISAZIONI E APPROVAZIONE NUOVO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

L'anno **duemilaventi**, il giorno **sei** del mese di **Agosto**, alle ore 21:30 e seguenti (art. 38 del D.Lgs 267 del 18/0/2000 e dell'art. 60, Regolamento del Consiglio Comunale) nella sede comunale si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria, di prima convocazione disposta dal Presidente, nelle persone dei Sigg.ri:

N.	Nominativo	A/P	N.	Nominativo	A/P
1	ARDITA GIOVANNI	A	14	GRANDO ALESSANDRO	P
2	ASCANI FEDERICO	A	15	LODDO GIUSEPPE	P
3	AUGELLO CARMELO	A	16	MARCHETTI RENZO	P
4	CAREDDA MARIA ANTONIA	P	17	MORETTI FILIPPO	P
5	CAVALIERE RAFFAELE	A	18	PALERMO MARIA CONCETTA	A
6	DE LAZZARO MIRIAM	A	19	PIERINI MARCO	A
7	DE SIMONE EMILIANO	P	20	PIZZUTI PICCOLI ANTONIO	P
8	MARONGIU DANIELA	P	21	QUINTAVALLE LUCA	P
9	FIORAVANTI MARCO ANTONIO	P	22	RISSO MANUELA	P
10	FIORENZA MARCO	P	23	ROSSI IDA	P
11	FIORINI EMILIANO	P	24	SOLAROLI SARA	P
12	CIAMPA FABIO	A	25	TRANI EUGENIO	A
13	FORTE FRANCESCO	P			

PRESENTI: 16

ASSENTI: 9

Partecipa il Vice Segretario **Avv. Mario Paggi**.

Il Consigliere Avv. Maria Antonia Caredda, in qualità di Presidente, assume la presidenza ai sensi dell'art. 40 del TUEL e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto.

PREMESSO CHE:

con deliberazione del Consiglio Comunale di Ladispoli n. 16 del 7 marzo 2005, il Comune ha stabilito di procedere all'attuazione della variante al PRG approvata con delibera della G.R.L. n. 417 del 28 maggio 2004 attraverso un Piano di Lottizzazione (P.d.L.) delle aree comprese nei comparti identificati nella variante, di iniziativa privata ai sensi e con le procedure dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ss.mm.ii.;

con deliberazione della Giunta Comunale di Ladispoli n. 224 del 19 agosto 2008, il comune, stante l'inerzia dei proprietari delle aree, ha stabilito di provvedere alla redazione d'ufficio del P.d.L. ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

con deliberazione del Consiglio Comunale di Ladispoli n. 46 del 25 maggio 2010, il Comune ha stabilito di adottare il "Piano di Lottizzazione d'ufficio Olmetto-Monteroni" provvedendo alla sua redazione d'ufficio, ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 35 del 28 luglio 1978;

con deliberazione di Giunta Comunale, n. 210 del 5 dicembre 2012, sono state recepite diverse osservazioni relative a piccole modifiche sulla viabilità del PDL;

con la medesima deliberazione di Giunta Comunale si è previsto che il tecnico incaricato provvedesse alla graficizzazione delle modifiche alla viabilità (Tav. 6) di cui alle osservazioni recepite;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 223 del 24 novembre 2015, l'amministrazione ha definito prioritario lo sviluppo del PDL denominato "Olmetto Monteroni" e ha dato mandato all'ufficio UISP di porre in essere tutte le azioni necessarie e propedeutiche per l'attualizzazione degli atti sia amministrativi che tecnici;

ai fini dell'iter attuativo del piano l'ufficio UISP area 1 settore 1 con determina del 18 dicembre 2015 n. 2321, ha dato mandato alla ASP-Finance Spa di provvedere all'adeguamento del preventivo di spesa del PDL (tav 1-bis) oltre che alla attualizzazione dello schema di statuto e di convenzione, resosi necessario per l'intervenuto d.lgs. 50/2016;

si è reso necessario apportare delle modifiche al PDL in relazione alle osservazioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 210 del 5 dicembre 2012, modificando la Tav. 6) ai sensi dell'art. 1bis della LR 36/1987 in quanto gli interventi modificati "non costituiscono variante sostanziale a un piano attuativo di cui all'articolo 1, comma 1 quando riguardano n) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma; o) le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria";

con deliberazione del Consiglio Comunale di Ladispoli n. 16 del 30 marzo 2017, il Comune ha approvato, a modifica ed attualizzazione degli schemi approvati con la precedente deliberazione consiliare n. 46 del 25 maggio 2010:

- lo schema di Convenzione tra il Comune di Ladispoli e il Consorzio;
- lo schema di Statuto del Consorzio;
- aggiornamento della Tav. 6) denominata "Zonizzazione-Lottizzazione e prescrizioni per l'edificazione", ai sensi e per gli effetti dell'art. 1bis della L.R.36/87, quale variante non sostanziale degli interventi previsti, di cui alle osservazioni recepite con la delibera di Giunta Comunale n. 210 del 5 dicembre 2012;
- la tavola 1 bis "Attualizzazione preventivo di spesa", recante gli oneri per la realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche del P.d.L. nonché gli oneri tecnici e amministrativi e gli oneri annuali di programmazione e assistenza;
- l'iter di attuazione del procedimento;

PRESO ATTO:

che a seguito di diversi incontri intervenuti fra l'Ente comunale e i proprietari lottisti sono emerse alcune criticità in ordine alla documentazione tecnica approvata con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 46 del 25.05.2010 e n. 16 del 30.03.2017, di seguito riepilogate:

a) chiarimenti in ordine all'effettivo ruolo assegnato dall'Ente all'advisor ASP Finance SpA (convenzione quadro rep. 8 del 10.02.2014) e dei paventati oneri di istruttoria dello 0,5% e degli oneri di advisory del

2,5% eventualmente dovuti dal Consorzio a quest'ultimo sulla base dei costi di urbanizzazione previsti dal PDL (rif. deliberazioni di Giunta Comunale n. 223 del 24.11.2015 e in ultimo n. 218 del 22.11.2017);

b) chiarimenti in ordine al dettaglio dei costi effettivamente computati nel preventivo di spesa ed eventuale nuova riformulazione dell'allegato Tav. 1-bis;

c) plurimi elementi di criticità rilevati negli schemi inerenti lo Statuto del Consorzio e la Convenzione tra il Comune di Ladispoli e il Consorzio;

d) mancata approvazione (con le deliberazioni di Consiglio sopra richiamate) dello schema dell'Atto Unilaterale d'obbligo fra i proprietari lottisti e/o ditte e il Consorzio;

EVIDENZIATO che con la Deliberazione n. 51 del 19/12/2019, per le motivazioni in essa espresse e contenute, il Consiglio Comunale ha stabilito:

1. *Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;*

2. **Di prendere atto**, che in ragione della nota del 08.03.2018 (giusto Prot. R.G. n. 0012373/2018) agli atti dell'Ente, l'advisor ASP Finance SpA, fatto salvo il compenso evidenziato nella medesima nota, non ha null'altro a pretendere a nessun titolo e/o ragione né da parte del Comune committente, tantomeno dal costituendo Consorzio e/o dai singoli proprietari lottisti;

3. **Di richiamare** la documentazione di seguito elencata, allegata alla precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 25.05.2010, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Tav. 1 Relazione tecnica e preventivo di spesa

- Tav. 2 NTA

- Tav. 3 Inquadramento Territoriale

- Tav. 4 Planimetria catastale

- Tav. 5a) Rilievo Aerofotogrammetrico

- Tav. 5b) Individuazione domande di condono

- Tav. 5c) Individuazione proprietà fondiarie

- Tav. 7 Aree in cessione e verifica standards

- Tav. 8 Planovolumetria generale di progetto

- Tav. 9 Rete viaria e pubblica illuminazione

- Tav. 10a) Rete acque nere

- Tav. 10b) Rete acque bianche

- Tav. 10c) Rete acquedotto;

4. **Di richiamare**, altresì, la documentazione di seguito elencata, allegata alla precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 30.03.2017, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- All. C – Tav. 6 Zonizzazione-Lottizzazione e prescrizioni per l'edificazione;

5. **Di approvare**, a modifica, integrazione ed attualizzazione degli schemi approvati con la deliberazione consiliare n. 16 del 30.03.2017, la documentazione di seguito elencata, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nonché del complessivo PdL:

- Allegato sub. "A" – nuova Tav. 11 - schema della Convenzione tra il Comune di Ladispoli e il Consorzio;

- Allegato sub. "B" – nuova Tav. 12 - schema dello Statuto del Consorzio;

- Allegato sub. "C" – nuova Tav. 13 - schema dell'Atto Unilaterale d'obbligo fra i proprietari lottisti e/o ditte e il Consorzio;

- Allegato sub. "D" – nuova Tav. 1-bis - Attualizzazione preventivo di spesa, recante gli oneri per la

realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche del P.d.L. nonché gli oneri tecnici e amministrativi;

6. Di disporre l'attuazione del procedimento come segue:

- il Comune, entro 90gg dalla data di deliberazione di Consiglio, definirà le proprietà dei lotti del PdL e le tabelle millesimali, calcolando gli importi risultanti dalla ripartizione delle spese di cui alla Tav. 1-bis e che saranno inserite nella comunicazione ai lottisti e nell'atto unilaterale d'obbligo. Contestualmente provvederà ad inoltrare le relative comunicazioni;

- i proprietari delle aree, entro i successivi 90 giorni dalla notifica effettuata ai sensi dell'art. 28 comma 12 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, o con mezzo equipollente legalmente valido, devono costituire il Consorzio secondo lo schema di Statuto in allegato;

- entro i successivi 60 giorni il Consorzio, ove costituito, dà comunicazione della sua costituzione ove si raggiunga il 75% del valore catastale dell'intero comparto. Nel calcolo della percentuale saranno ritenute già aderenti le aree di proprietà del Comune, in quanto si ritiene sottintesa dalla approvazione della presente deliberazione la volontà del Comune di aderire ad un progetto di recupero urbano previsto nel P.R.G. dal quale ottiene benefici reali e rappresentante legale sarà considerato il Sindaco o suo delegato. La comunicazione dell'avvenuto raggiungimento del 75% previsto dalla legge costituisce inizio formale dell'attuazione del PdL deliberato;

- il Comune nel caso non si raggiunga l'adesione al Consorzio nella misura di almeno il 75% del valore catastale dell'intero comparto, procede all'escussione delle somme dovute dai proprietari delle aree del P.d.L., di cui alla scheda di pagamento inviata con la notifica, al fine di realizzare le opere e le infrastrutture pubbliche del Piano di Lottizzazione di cui alla Relazione tecnica e preventivo di spesa (Tav. 1 e 1-bis); il Comune procede altresì all'esproprio del Comparto secondo quanto previsto dalla normativa vigente ed alla relativa attuazione del Comparto edificatorio come deliberato rispettando i diritti reali dei proprietari; il Comune realizza direttamente le opere ed infrastrutture pubbliche del P.d.L., in luogo dei proprietari consorziati;

- nel caso si raggiunga l'adesione nella misura di almeno il 75% del valore catastale dell'intero comparto ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'art. 23 della legge regionale del Lazio n. 35 del 28 luglio 1978 e si costituisca il Consorzio, gli oneri di cui al PdL come notificati, non dovranno essere versati dalla ditte proprietarie al Comune; le ditte proprietarie dovranno invece versare al Consorzio le somme dovute per l'attuazione del PdL secondo i piani finanziari approvati; i consorziati dovranno altresì provvedere a rilasciare le fidejussioni assicurative pro-quota previste per la prestazione delle garanzie di legge, gli importi definiti nei progetti definitivi delle opere e delle infrastrutture pubbliche; i progetti elaborati dal Consorzio accompagnati dai computi delle opere, saranno sottoposti all'approvazione del Comune anche a stralci funzionali previsti in appositi cronogrammi di realizzazione sempre nel rispetto dei termine di validità della Convenzione che sarà sottoscritta tra Consorzio e Comune e, inoltre, dalla ripartizione degli oneri pro-quota tra le ditte proprietarie; le aree di sedime di tali opere dovranno essere cedute al Consorzio, nei termini e con le modalità stabilite dall'organo amministrativo; tra il Comune ed il Consorzio dovrà essere sottoscritta la Convenzione urbanistica, regolante i rapporti tra le parti;

- entro i successivi 90 giorni dalla data di notifica di costituzione del Consorzio dovrà essere sottoscritta la Convenzione urbanistica regolante i rapporti tra le parti;

7. Di dare mandato agli Uffici Tecnici comunali di attuare tutte le attività consequenziali alla presente deliberazione, sia per quanto riguarda le competenze amministrative che quelle tecniche;

8. Di dare mandato alla Giunta Comunale di attuare tutte le attività necessarie e consequenziali previste dalla normativa di legge e di competenza degli organi di gestione;

Di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4, del TUEL.

PRESO ATTO:

che successivamente all'approvazione della Deliberazione n.51/2020 e a seguito di incontri intervenuti fra l'Ente comunale e i proprietari lottisti, sono state nuovamente avanzate da questi ultimi delle richieste di modifica, tra cui alcune relative:

- alle tempistica di tre mesi entro la quale il Comune avrebbe proceduto all'escussione delle somme

dovute dai proprietari delle aree del P.d.L. in caso di mancato raggiungimento del 75% del valore catastale dell'intero comparto;

- alla rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale prevista nel punto 3.2 dell'atto unilaterale d'obbligo.

RITENUTO opportuno e necessario recepire le modifiche richieste dai proprietari lottisti e, per l'effetto:

- approvare un nuovo schema di "Atto unilaterale d'obbligo";

- precisare che, nel caso non si raggiunga l'adesione al consorzio nella misura di almeno il 75% del valore catastale dell'intero comparto, il Comune provvederà successivamente a disciplinare le modalità e le tempistiche per procedere, ai sensi della normativa vigente in materia, all'escussione delle somme dovute dai proprietari delle aree.

Visti:

a) il disposto dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 276/2000 a fronte del quale il Responsabile del procedimento attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa del presente provvedimento;

b) il disposto dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 276/2000 a fronte del quale il Responsabile del servizio finanziario attesta che il presente atto non determina il maturare di condizioni di squilibrio nella gestione delle risorse;

c) il disposto dell'art. 1, comma 41, della legge 6 novembre 2012 n. 190, che ha introdotto l'art. 6bis nella legge 7 agosto 1990 n. 241, a fronte del quale il Responsabile del procedimento attesta che, in relazione al presente provvedimento non sussistono situazioni di "conflitto di interessi", neppure potenziale;

d) l'art. 42 del D.lgs. 267/00, che, nelle attribuzioni riservate al Consiglio comunale, riconduce la fattispecie in oggetto;

Acquisiti:

a) i pareri di regolarità tecnica, amministrativa e di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

b) il parere di conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo Statuto ed ai regolamenti, espresso dal Segretario Generale, in ordine al presente atto, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 6, comma 5, del regolamento comunale sul sistema dei controlli interni.

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 ed il vigente statuto comunale;

Visto il dlgs 118/2011;

SI PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni espresse in narrativa, che si intendono riportate nel presente dispositivo:

1) Di approvare, in sostituzione dello schema approvato con la deliberazione consiliare n. 51 del 19/12/2019, il nuovo schema di "Atto unilaterale d'obbligo", allegato sub "C" alla presente deliberazione.

2) Di dare atto che, nel caso non si raggiunga l'adesione al consorzio nella misura di almeno il 75% del valore catastale dell'intero comparto, il Comune provvederà successivamente a disciplinare le modalità e le tempistiche per procedere, ai sensi della normativa vigente in materia, all'escussione delle somme dovute dai proprietari delle aree.

4) Di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4, del TUEL.

Proseguimento di seduta del Consiglio Comunale del 6 agosto 2020 ore 21:30;

Presiede la seduta l'Avv. Maria Antonia Caredda;

Verbalizza il Vice Segretario Mario Paggi;

Sono presenti n. 16 (sedici) Consiglieri, assenti i Consiglieri Augello, De Lazzaro, Ardita, Cavaliere, Pierini, Palermo, Trani, Ascani e Ciampa, come da verbale conservato agli atti della Segreteria Generale;

Il Presidente passa al nono punto all'O.d.G. avente ad oggetto: ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO PER IL RECUPERO URBANISTICO – LOCALITÀ OLMETTO-MONTERONI. PRECISAZIONI E APPROVAZIONE NUOVO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

Illustra il Consigliere Marchetti;

Il Presidente mette in votazione la proposta di delibera;

- Consiglieri Presenti 16
- Consiglieri Votanti 11
- Voti Favorevoli 8
- Voti Contrari 3 (Pizzuti, Forte e Rossi)
- Astenuti 5 (Grando, Fiorenza, Fiorini, Fioravanti e Loddo)

Pertanto;

IL CONSIGLIO APPROVA

Il Presidente sottopone votazione l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134 D.Lgs;

- Consiglieri Presenti 16
- Consiglieri Votanti 12
- Voti Favorevoli 9
- Voti Contrari 3 (Pizzuti, Forte e Rossi)
- Astenuti 4 (Grando, Fiorenza, Fiorini e Fioravanti)

Pertanto;

IL CONSIGLIO APPROVA

Gli interventi dei Consiglieri Comunali, registrati durante la seduta e dettagliatamente trascritti, sono allegati al presente verbale, quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Presidente del Consiglio Comunale
Avv. Maria Antonia Caredda
(atto sottoscritto digitalmente)

IL VICE SEGRETARIO
Avv. Mario Paggi
(atto sottoscritto digitalmente)
