



COPIA

# COMUNE DI PONZA

## PROVINCIA DI LATINA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>N. 101</b> <b>Del 19/06/2021</b>	<b>Oggetto:</b> Disposizioni per la determinazione del contributo di costruzione e del contributo straordinario per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 4 della L.R. 7/2017, come disciplinati dall'art. 52 delle NTA del PRG, e disposizioni complementari.
--	---

L'anno Duemila ventuno il giorno diciannove del mese di giugno alle ore 11.00 nella Casa Comunale- convocata dal Sindaco secondo le solite modalità, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
<b>FRANCESCO FERRAIUOLO</b> <i>Sindaco</i>	<b>X</b>	
<b>GIUSEPPE MAZZELLA</b> <i>Assessore e Vice-Sindaco</i>	<b>X</b>	
<b>MICHELE NOCERINO</b> <i>Assessore</i>	<b>X</b>	
<b>GIANLUCA DE MARTINO</b> <i>Assessore</i>	<b>X</b>	
<b>GENNARO DI FAZIO</b> <i>Assessore</i>	<b>X</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca, che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione

## LA GIUTA COMUNALE

### Premesso che:

- il Comune di Ponza è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 2251 del 03/05/1983, a cui sono state apportate alcune successive varianti;
- la Regione Lazio con propria L.R. 18 luglio 2017 n. 7 e s.m.i. ha dettato “Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio”;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 18/12/2020 ha approvato definitivamente una Variante normativa alle NTA del PRG con la quale sono stati introdotti, in applicazione degli artt. 4 e 5 della suddetta Legge regionale n. 7/2017, gli artt. 52 e 53 inerenti l’applicazione, rispettivamente, degli artt. 4 “*Cambio di destinazione d’uso degli edifici*” e 5 “*Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico*” della predetta legge;
- in relazione alla nota della Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata prot. 242254 del 18/03/2021 quanto disposto con la predetta deliberazione si applica alle istanze di rilascio di titoli abilitativi ex DPR 280/01 presentate a far data dal 21/03/2021;

**Considerato** che ai fini dell’applicazione delle previsioni di cui all’art. 52 della NTA afferenti le “Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici – art. 4 L.R. n. 7/2017”, in relazione a quanto previsto all’art. 8, comma 1 della suddetta L.R. n. 7/2001, necessita ricorrere alla monetizzazione degli standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 in caso di superfici inferiori a 500 mq ovvero di comprovata impossibilità a cedere aree per detta finalità;

**Visto** che in relazione a ciò l’importo della monetizzazione è determinato in misura pari al 50% del contributo di costruzione ex art. 16 del DPE 380/01 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici da reperire, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già stabilite dall’amministrazione comunale;

**Dato Atto** che a termini del citato art. 16 del DPR 380/01 il contributo di costruzione ivi previsto è pari alla somma della quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione determinato sulla base di tabelle parametriche deliberate dall’A.C. in applicazione del comma 4 di detto articolo e di una percentuale del costo di costruzione degli edifici determinato sempre dall’A.C. sulla base dei costi massimi ammissibili per l’edilizia agevolata stabiliti dalla regione, con facoltà di applicare quote inferiori per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti;

**Rilevato** che per attività edilizie afferenti interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, per la determinazione del costo di costruzione, l’art. 19, comma 2 del DPR 38/01, a cui occorre far riferimento, prevede che questo sia commisurato ad una percentuale del costo documentato di costruzione, di norma desumibile dal computo metrico estimativo dell’opera redatto da tecnico abilitato utilizzano il più recente prezzario regionale, nel caso di nuova costruzione, ovvero determinato quale incidenza sul valore dell’immobile calcolato attraverso l’utilizzo delle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate;

**Constatato** che l’A.C., con delibere di C.C. n. 54 del 15/07/1969 e n. 18 del 27/06/1996, con delibera di C.G. n. 8 del 08/02/2013 e da ultimo con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica n. 81 del 24/02/2018, ha dapprima approvato e successivamente adeguato le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione del costo di costruzione di cui all’art. 16 del DPR 380/01;

**Considerato altresì** che l’A.C. con delibera di G.C. n. 12 del 08/02/2013 ha commisurato detto costo di costruzione come sopra determinato alle varie tipologie di intervento, quale quota o differenza post e ante opera del costo di costruzione, da determinarsi attraverso la compilazione di apposita scheda tabellare parametrica (ex Legge 10/77, c.d. legge Bucalossi);

**Rilevata** la necessità di emanare disposizioni atte a consentire la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e del contributo straordinario di cui all'art. 8, comma 1 della L.R. n. 7/2017, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, di cui all'art. 4 della L.R. 7/2017, come disciplinati dall'art. 52 delle NTA del PRG, avuto riguardo della peculiarità di quelli finalizzati, soprattutto, alla destinazione commerciale e direzionale la cui attuazione richiede il reperimento degli standard urbanistici di cui all'art. 5, comma 1, punto 2) del DM 1444/1968, ovvero la relativa monetizzazione;

**Ritenuto** di provvedere a riguardo, emanando nel contempo alcune disposizioni complementari;

**Visto** che l'art. 2, comma 4, del DPR n. 380/01 e s.m.i. stabilisce che "I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.lgs 18.08.2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia";

**Viste e richiamate:**

- la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150;
- la Legge Ponte 06/08/1967, n. 765;
- il D.M. 02/04/1968, n. 1444;
- il al D.M. Sanità 05/07/1975;
- gli artt. 16 e 19 del DPR 06/06/2001, n. 360, con particolare riferimento agli artt. 16 e 19;
- la L.R. 18/07/2017, n. 7, con particolare riguardo agli artt. 4 e 8;
- l'art. 52 delle NTA del PRG;
- le delibere di C.C. n. 54 del 15/07/1969 e n. 18 del 27/06/1996;
- la delibera di C.G. n. 8 del 08/02/2013;
- la Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica n. 81 del 24/02/2018;
- la delibera di G.C. n. 12 del 08/02/2013;
- il sistema di quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

**Visto** il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso sulla presente deliberazione dal Responsabile del Servizio competente ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

**Dato Atto** che per il presente provvedimento, non comportando impegno di spesa, non ha richiesto il parere di regolarità contabile;

**Visto** lo statuto dell'Ente;

**Con votazione unanime**, resa secondo le modalità di legge

### **DELIBERA**

Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono completamente chiamate e trascritte quali parti integranti del presente provvedimento:

- 1) **Di stabilire** che per gli **interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a commerciale e direzionale**, siano essi con opere che senza opere, in applicazione dell'art. 52 della NTA del PRG, il contributo di costruzione e il contributo straordinario afferente la monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'art. 5, comma 1, punto 2) del DM 1444/1968, da corrispondere al Comune, sono determinati come segue:
  - a) Contributo di costruzione
    1. Oneri di urbanizzazione:

Importo calcolato in applicazione dell'art. 16, comma 4 del DPR 380/01, con riferimento a quanto previsto all'art. 19, comma 2, utilizzando le tabelle parametriche

approvate dall'A.C., riferite alla zona di PRG in cui ricade l'immobile, per la destinazione commerciale/direzionale, relativamente ad interventi di ristrutturazione edilizia, facendo riferimento alla volumetria lorda dell'immobile determinata dal prodotto della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) per l'altezza convenzionale di ml. 3,80;

2. Costo di costruzione:

Importo calcolato in applicazione dell'art. 19, comma 2 del DPR 380/01, nella misura della percentuale appresso indicata, in base alla destinazione d'uso dell'immobile ante cambio, applicata al 10% del costo di costruzione dell'immobile commisurato al 40% del valore dell'immobile stesso determinato applicando alla Superficie Utile Lorda (S.U.L.) il più recente valore di mercato medio (tra valore minimo e massimo) risultante dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per immobili commerciali (tipologia negozi, in stato di conservazione normale, siti nel Comune di Ponza nella fascia/zona più pertinente):

- immobili con destinazione residenziale: 50%
- immobili con destinazione magazzino/deposito e artigianale: 60%

b) Contributo straordinario per monetizzazione aree di standard

Importo pari al 50% della somma degli Oneri di urbanizzazione e del Costo di costruzione di cui ai punti 1 e 2 che precedono, con riferimento alla volumetria o superficie utile lorda che determina la quota di standard non reperita.

2) **Di stabilire che per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a residenziale**, siano essi con opere che senza opere, in applicazione dell'art. 52 della NTA del PRG, il contributo di costruzione e il contributo straordinario afferente la monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'art. 3, comma 1 del DM 1444/1968, da corrispondere al Comune, sono determinati come segue:

a) Contributo di costruzione

1. Oneri di urbanizzazione:

Importo calcolato in applicazione dell'art. 16, comma 4 del DPR 380/01, utilizzando le tabelle parametriche approvate dall'A.C., riferite alla zona di PRG in cui ricade l'immobile, per la destinazione residenziale, relativamente ad interventi di ristrutturazione edilizia, facendo riferimento alla volumetria lorda dell'immobile determinata dal prodotto della superficie lorda per l'altezza convenzionale di ml. 3,20;

2. Costo di costruzione:

Importo calcolato in applicazione dell'art. 16, comma 9 del DPR 380/01, nella misura della percentuale appresso indicata, in base alla destinazione d'uso dell'immobile ante cambio, da applicarsi al costo di costruzione calcolato per le nuove costruzioni residenziali in applicazione di quanto disposto dall'A.C., previa compilazione di apposita scheda tabellare parametrica (ex Legge 10/77, c.d. legge Bucalossi) per la determinazione di detto costo (*da versarsi sia nel caso che siano previste opere che nel caso in cui non siano previste*):

- immobili con destinazione commerciale e direzionale: 40%
- immobili con destinazione magazzino/deposito e artigianale: 80%

Importo pari al 5% del costo dei lavori da eseguire determinato attraverso computo metrico estimativo degli stessi, redatto da tecnico abilitato utilizzando il più recente prezzario della Regione Lazio ed asseverato dallo stesso (*da versarsi in aggiunta a quello di cui sopra solo nel caso in cui sia prevista l'esecuzione di opere*);

c) Contributo straordinario per monetizzazione aree di standard

Importo pari al 50% della somma degli Oneri di urbanizzazione e del Costo di costruzione di cui ai punti 1 e 2 che precedono, con riferimento alla volumetria che determina la quota di standard non reperita.

3) **Di Stabilire** che per gli **interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso tra commerciale e direzionale**, siano essi con opere che senza opere, in applicazione dell'art. 52 della NTA del PRG, deve corrisponderci al Comune esclusivamente il contributo di costruzione determinato come segue, in quanto l'art. 5, comm1, punto 2) del DM 1444/1968 unifica gli insediamenti di carattere commerciale a quelli di carattere direzionale, ferma restando, tuttavia, l'autonomia funzionale tra le due categorie edilizie:

a) Contributo di costruzione

1. Oneri di urbanizzazione: Importo calcolato in applicazione dell'art. 16, comma 4 del DPR 380/01, utilizzando le tabelle parametriche approvate dall'A.C., riferite alla zona di PRG in cui ricade l'immobile per la destinazione residenziale, relativamente ad interventi di ristrutturazione edilizia, facendo riferimento alla volumetria lorda dell'immobile determinata dal prodotto della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) per l'altezza convenzionale di ml. 3,80;
2. Costo di costruzione: Importo calcolato in applicazione dell'art. 19, comma 2 del DPR 380/01, nella misura del 20%, applicata al 10% del costo di costruzione dell'immobile commisurato al 40% del valore dell'immobile stesso determinato applicando alla Superficie Utile Lorda (S.U.L.) il più recente valore di mercato medio (tra valore minimo e massimo) risultante dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per immobili commerciali (tipologia negozi, in stato di conservazione normale, siti nel Comune di Ponza nella fascia/zona più pertinente)

4) **Di stabilire** altresì che:

- a) per il cambio di destinazione d'uso a commerciale e direzionale di cui al punto 1), devono essere soddisfatti i requisiti igienico-sanitari prescritti dalla norma, l'altezza minima interna non può essere inferiore a mt. 3,00 (mt. 2,70 per uffici pubblici o privati, studi professionali), la quale può essere derogata per immobili ubicati nelle zone A1 e B1 di PRG, stante le caratteristiche tipologiche e storiche degli immobili del centro abitato dell'Isola di Ponza, comunque nel limite minimo di mt. 2,70 (mt. 2,50 per soli studi professionali), garantendo in ogni caso un adeguato ricambio di aria attraverso idonee superficie vetrate/finestate apribili, e l'immobile deve essere visitabile per i diversamente abili, tenuto comunque conto della deroga concedibile in base alla eventuale impossibilità tecnica di adeguare gli immobili in relazione agli elementi strutturali e impiantistici dell'immobile, strettamente connessi alle suddette caratteristiche tipologiche, a termini dell'art. 7.5 del DM n. 236/89, per gli immobili ubicati nelle zone A1 e B1 di PRG, anche con riferimento alle previsioni dell'art. 52 delle NTA di PRG;
- b) per il cambio di destinazione d'uso a residenziale di cui al punto 2), devono essere soddisfatti i requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. Sanità 05/07/1975 e s.m.i., tenuto conto che per quanto attiene all'altezza minima interna ivi prevista, stante le caratteristiche tipologiche delle abitazioni dell'Isola di Ponza, meritevoli di conservazione, a termini dell'art. 1, comma 3, di detto DM, questa può essere derogata alle condizioni in esso previste, non tralasciando a riguardo quanto previsto all'art. 10, comma 2 dalla Legge 11/08/2020, n. 120, di conversione del DL 17/07/2020 n. 76 (c.d. Decreto Semplificazioni), per le zone A1 e B1 di PRG;
- c) per gli interventi afferenti il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti a turistico/ricettivo saranno applicati criteri analoghi a quelli di cui al punto 1), da valutarsi

di volta in volta da parte del Servizio Urbanistica, tenuto comunque della normativa di riferimento e quant'altro applicabile;

- d) i cambi di destinazione d'uso a commerciale di cui al punto 1), qualora finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita, sono autorizzabili esclusivamente per attività commerciali di vicinato ossia per superfici inferiori a 250 mq;
  - e) i cambi di destinazione d'uso di cui ai punti 1), 2) e 3), nonché quelli di cui alla lettera c) che precede, sono assentibili compatibilmente con la destinazione urbanistica della zona di PRG in cui ricadono gli immobili interessati, fermo restando quanto previsto all'art. 52 della NTA del PRG;
  - f) per gli interventi di cui ai punti 1), 2) e 3), nonché quelli di cui alla lettera c); a termini dell'art. 8, comma 2 della L.R. n. 7/2017, sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione, qualora ammissibili, anche al soddisfacimento della dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della Legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i.;
  - g) la corresponsione di quanto previsto ai punti 1) è dovuta anche nel caso di istanze finalizzate alla regolarizzazione edilizia di cambi di destinazione d'uso a commerciale autorizzati in passato senza il previo reperimento o monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'art. 5, comma 1, punto 2) del DM 1444/1968, ovvero dei c.d. parcheggi pubblici, in quanto privi di presupposti legittimanti, e per gli immobili che in passato sono stati oggetto di variazione catastale dalla categoria di impianto/inserimento alla categoria C1, senza titolo legittimante;
  - h) la consistenza degli immobili esistenti in termini di volume o di superficie è quella costituita dai parametri edilizi posti a base dei titoli originari ovvero da quelli risultanti da titoli edilizi già rilasciati oppure, in assenza, se trattasi di immobili edificati ante Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150, se ubicati in zone A1 e B1 di PRG, ovvero ante Legge Ponte 06/08/1967, n. 765, se ubicati in zone C1, C2, C3 e C4 di PRG, da quelli desumibili dagli atti catastali di primo impianto/inserimento, fermo restando, per quanto pertinente con la questione in trattazione, le previsioni di cui all'art. 8, comma 4 della L.R. n. 7/2017;
  - i) la presenza all'interno degli immobili di superfici soppalcate non determina aumento della superficie legale (utile) degli stessi in assenza del rispetto dell'altezza minima necessaria e queste non possono neanche avere una specifica destinazione d'uso, ma esclusivamente quella connessa alla natura stessa di "soppalco", suscettibile di sole utilizzazioni accessorie (deposito, magazzino, ecc.);
  - j) per quanto non previsto nel presente atto disporrà il Servizio Urbanistica in base a criteri analogici;
- 5) **Di dare atto che** allo stato, fino a nuove disposizioni, relativamente alle tabelle parametriche per gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 4 del DPR 380/2001 ed alle disposizioni per il calcolo del costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 9, emanate dall'A.C., per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, si applicano i parametri di cui alla Tabella A della Determinazione n. 81 del 24/02/2018, e per quanto attiene alla determinazione del costo di costruzione per gli edifici residenziali, si applicano i parametri di cui alla Tabella B della Delibera di G.C. n. 8 del 08/02/2016 e l'importo di cui alla Determinazione n. 81 del 24/02/2018;
- 6) **Di stabilire** che per la determinazione del costo di costruzione relativo a immobili commerciali/direzionali, nonché per quelli a destinazione turistico/ricettivo, nel caso di nuova costruzione, il costo di costruzione sarà commisurato al 10% del costo documentato di costruzione desunto dal computo metrico estimativo dell'opera redatto da tecnico abilitato

utilizzano il più recente prezzario regionale ed asseverato dallo stesso, mentre nel caso di semplice ristrutturazione, al 10% del costo risultante dal computo metrico estimativo dei lavori da eseguirsi, fermo restando che nel caso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a commerciale o direzionale, ovvero a turistico/ricettivo e produttivo, questo sarà commisurato a quanto previsto al punto 1), lettera a)2 della presente deliberazione, per i primi, e a quanto previsto alla lettera c) che precede, per i secondi; gli oneri di urbanizzazione, per detta destinazione, saranno determinati attraverso l'applicazione delle tabelle parametriche approvate dall'A.C., riferite alla zona di PRG in cui ricade l'immobile, per la destinazione commerciale, direzionale e turistico ricettivo relativamente alla tipologia di intervento interessata, facendo riferimento alla volumetria lorda dell'immobile determinata dal prodotto della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) per l'altezza convenzionale di ml. 3,80;

7) **Di chiarire** che:

- a) la destinazione residenziale è articolata tra abitazioni singole e abitazioni collettive (residenza per anziani, collegi e conventi);
- b) la destinazione commerciale comprende oltre alle strutture di vendita (negozi e supermercati, medi o grandi), i pubblici esercizi (bar, ristoranti) e l'artigianato di servizio non molesto (lavanderie, laboratori artigianali, calzolai) integrabile con la residenza;
- c) la destinazione direzionale/terziario comprende attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati), attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali) e strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione);
- d) la destinazione turistico/ricettiva comprende, oltre agli alberghi, le pensioni e i campeggi, anche le strutture ricreative (cinema, sale convegni, centri benessere, palestre, discoteche) che richiedono grandi superfici;
- e) la destinazione produttiva comprende, oltre alle industrie e ai laboratori per la produzione di beni e l'artigianato di servizio non integrabile con la residenza (carrozzerie, lavanderie industriali), i depositi (di merci e di mezzi) e le strutture di vendita all'ingrosso;

8) **Dare atto** che le disposizioni di cui la presente provvedimento si applicano a decorrere dalla data di pubblicazione dello stesso;

9) **Incaricare** il Servizio Urbanistica per l'attuazione delle disposizioni di cui alla presente deliberazione, procedendo alla pubblicazione della stessa, ovvero delle disposizioni in essa contenute, su sito web del Comune di Ponza;

10) **Dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa a carico dell'Ente;

11) **Dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to Ing. Mauro Nunzi



Si attesta che la presente deliberazione non richiede parere di regolarità contabile

Del che si è redatto il presente verbale approvato e sottoscritto:

Il Presidente	Il Segretario Comunale
f.to Prof. Francesco Ferraiuolo	f.to Dott. Raffaele Allocca



Il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Raffaele allocca, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. (01) a partire dal \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 267

*che la presente deliberazione è:*

Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n.

267/2000

Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, li

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

