



COMUNE DI SAN GREGORIO DA SASSOLA

Città Metropolitana di Roma Capitale

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n°16 del 24-06-2021

OGGETTO: INDIRIZZI E CRITERI GENERALI PER LE OPERE DI FRAZIONAMENTO DELLE UNITA IMMOBILIARI

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventiquattro** del mese di **Giugno** a partire dalle ore **18:00** in modalità videoconferenza, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione ordinaria alla prima convocazione.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	COLAGROSSI GIOVANNI LORETO	Presente	6	PELCHINI ALFREDO	Presente
2	PALOMBI GIULIO	Presente	7	MORELLI CLAUDIO	Presente
3	LOMBARDOZZI LUIGI	Presente	8	IANNILLI DAVID	Presente
4	ZANOBI ANACLETO	Presente	9	CAROCCI FRANCO	Presente
5	TALONI FRANCESCA	Presente	10	D'ASCANEO ANACLETO	Assente
			11	IANNILLI GIAMPAOLO	Assente

Ne risultano presenti n. 9 e assenti n. 2

Consiglieri assenti Signori: D'ASCANEO ANACLETO - IANNILLI GIAMPAOLO

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a del D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267 il SEGRETARIO COMUNALE, DOTT.SSA GIUDITTA SILVIA LIANTONIO.

Presiede il GIOVANNI LORETO COLAGROSSI nella sua qualità di SINDACO, il quale constatato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare, invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione sono stati apposti i pareri dei responsabili di servizio interessati ai sensi dell' art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 Agosto 2000.

Illustra l'argomento il consigliere Alfredo Pelchini.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

Che in conseguenza della crisi economica e dello stato di pandemia mondiale legate al COVID 19, sono sempre più frequenti le richieste di cittadini e tecnici finalizzate ad ottenere il frazionamento di unità immobiliari con lo scopo di ridurre i costi di acquisto e di gestione degli stessi;

che tale politica del riuso del patrimonio edilizio esistente collima con gli indirizzi dell'amministrazione in materia di sostenibilità economica e in materia di riduzione del consumo del suolo e contestualmente ridurre e ottimizzare i consumi energetici;

che le problematiche connesse alla qualificazione giuridica degli interventi non appaiono di univoca interpretazione normativa e giurisprudenziale con conseguenti comportamenti non omogenei da parte delle diverse amministrazioni;

che le diverse fattispecie possono dare adito a libere interpretazioni e di conseguenza una disparità di trattamento tra i cittadini ed ancora numerosi contenziosi con l'ente, generando di fatto, un effettivo rischio di nocimento per l'andamento dell'azione amministrativa e il non rispetto del dettato dell'art. 97 della Costituzione, in relazione al principio di legalità, del buon andamento e dell'imparzialità dell'*agere* amministrativo;

VERIFICATO CHE

è consolidato l'orientamento che si ritiene ammissibile che tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, come definito dalla lettera b) dell'articolo 3 comma 1 del D.P.R. 380/01, sia sugli immobili realizzati in forza di un titolo edilizio che su quelli che hanno ottenuto un titolo edilizio in sanatoria (equiparati di fatto a quelli legittimamente edificati), a condizione che quanto richiesto sia compatibile con l'attuale disciplina normativa di P.R.G. sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

secondo quanto previsto dalla vigente normativa, il dimensionamento degli standard urbanistici è direttamente connesso al numero di abitanti insediati e tale numero è funzione della volumetria insediata o insediabile;

le opere di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento delle unità immobiliari esistenti in più unità, senza aumento della superficie e senza modifica della destinazione d'uso, non incide sulla volumetria dell'immobile e, pertanto, sul numero di abitanti equivalenti ad essa connessi lasciando inalterato il dimensionamento degli standard urbanistici già previsti per il volume dell'edificio;

che, allo stato della normativa attuale, anche nelle zone agricole si ritengono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria di immobili legittimi esistenti, in relazione anche alla Legge Regionale 38/99 e s.m.i., con la conseguente realizzazione di nuove unità immobiliari, a condizione che tali interventi siano necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e in particolare l'art 3 bis - comma inserito dall'articolo 24, comma 9, lettera b), della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7

“ Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”;

CONSIDERATO CHE

occorre distinguere, pertanto, tra gli interventi di ristrutturazione edilizia che operano un aggravio del carico urbanistico conseguente il frazionamento di singole unità immobiliari e quelli di manutenzione straordinaria che lasciano inalterato tale dimensionamento;

per quanto sopra esposto per gli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento delle unità immobiliari rientrano tra quelli per i quali può essere utilizzato il titolo edilizio alla base del quale c'è l'asseverazione del tecnico;

che l'articolo 30 del D.P.R. 380/2001 annuncia principi legislativi secondo i quali i frazionamenti catastali dei terreni chiaramente con destinazione agricola, non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dalla quale risulti che lo stesso è stato depositato presso gli uffici comunali ed ancora che tali previsioni normative non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù;

che sul territorio dell'ente insistono numerosi casi di edificazione in zona agricola;

Vista:

la Legge 1150/1942

Il Decreto del Ministero 1444/1968

Il Decreto del Presidente della Repubblica n° 380/01;

la Legge Regionale del Lazio 38/1999;

con votazione unanime

DELIBERA

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

di dare indirizzi agli uffici affinché si applichino i seguenti criteri generali:

1. Gli interventi di frazionamento di unità immobiliari, anche senza opere, sono compresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle premesse di cui al presente atto e sono assoggettati al relativo titolo edilizio;
2. Nelle zone di Piano Regolatore Generale vigenti A, B, C, D ed E, sono ammessi nei limiti dello strumento urbanistico e nel rispetto delle vigenti norme in materia igienico sanitaria e in particolare del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, gli interventi di frazionamento di singole unità immobiliari che non alterino le superfici complessive dell'unità originaria e non comportano modifica della destinazione d'uso;
3. Gli interventi di cui al punto 2) che prevedono un aumento di superficie complessiva dell'immobile od una modifica, anche parziale, della destinazione d'uso possono essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale, regionale e generale di PRG a condizione che lascino inalterato il dimensionamento degli standard urbanistici ovvero, nei casi previsti dalle vigenti normative, ne prevedano l'adeguamento o la monetizzazione;
4. Nelle zone E di PRG gli interventi di frazionamento di singole unità immobiliari sono ammessi nei soli casi in cui gli stessi siano necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad esse connesse e che per tale tipologia di interventi, tra gli allegati da inoltrare all'ente per la richiesta del titolo edilizio, deve essere presentata dai richiedenti una dettagliata perizia giurata, a firma di un agrotecnico ovvero di un agronomo regolarmente iscritto al proprio albo di appartenenza, nella quale sia documentato ed accertato che l'intervento proposto rispetti le condizioni sopra specificate;
5. Le disposizioni di cui al punto 4 non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi,

modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Con separata, autonoma e unanime votazione il presente atto viene dichiarato immediatamente esecutivo.

SETTORE TECNICO:

Il sottoscritto Responsabile dà atto di avere preventivamente controllato la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 147 bis comma 1, del D.Lgs n. 267 del 2000 e s.m.i., e attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, esprimendo parere tecnico **Favorevole**.

San Gregorio da Sassola 17-06-
2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
NELLO RONDONI

SETTORE FINANZIARIO:

Il sottoscritto Responsabile dà atto di avere preventivamente controllato la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 147 bis comma 1, del D.Lgs n. 267 del 2000 e s.m.i., e attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, esprimendo parere contabile **Favorevole**.

San Gregorio da Sassola 17-06-
2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
DOTT. PROIETTI GIOVANNI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
GIOVANNI LORETO COLAGROSSI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA GIUDITTA SILVIA LIANTONIO

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

| X | è stata dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 267/2000;

| | è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000;

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA GIUDITTA SILVIA LIANTONIO

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

SETTORE TECNICO:

Il sottoscritto Responsabile dà atto di avere preventivamente controllato la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 147 bis comma 1, del D.Lgs n. 267 del 2000 e s.m.i., e attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, esprimendo parere tecnico **Favorevole**.

San Gregorio da Sassola 17-06-
2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
NELLO RONDONI

SETTORE FINANZIARIO:

Il sottoscritto Responsabile dà atto di avere preventivamente controllato la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 147 bis comma 1, del D.Lgs n. 267 del 2000 e s.m.i., e attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, esprimendo parere contabile **Favorevole**.

San Gregorio da Sassola 17-06-
2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
DOTT. PROIETTI GIOVANNI

COMUNE DI SAN GREGORIO DA SASSOLA

Città Metropolitana di Roma Capitale

DELIBERA N. 15 del 24-06-2021

OGGETTO: INDIRIZZI E CRITERI GENERALI PER LE OPERE DI FRAZIONAMENTO DELLE UNITA IMMOBILIARI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio on line del sito web ufficiale del Comune dal 26-06-2021 al 11-07-2021 ai sensi dell' art. 124 del D.Lgs del 18-08-2000 n.267.

San Gregorio da Sassola, 26-06-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA GIUDITTA SILVIA LIANTONIO