



COMUNE DI
CERVETERI

INCONTRO PUBBLICO
FEBBRAIO 2024

CAMPO DI MARE

Il rilascio dei condoni e la questione urbanistica

VENERDÌ 2 FEBBRAIO - ORE 18:00
Aula Consiliare del Granarone

*Il procedimento urbanistico che ha attraversato gli ultimi **60 anni di storia di Cerveteri***



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

PERIMETRAZIONE NUCLEO ABUSIVO

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare

*Delibera di Consiglio Comunale n.1 del 2016
in base alla LR 28/80*

Il Comune di Cerveteri sceglie il recupero e la riqualifica della frazione di Campo di Mare, attraverso i seguenti atti:

- Il nucleo abusivo da recuperare
- Avvio della successiva fase di redazione della Variante Speciale al PRG come previsto dalla delibera n.47/2015



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

LA VARIANTE SPECIALE

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

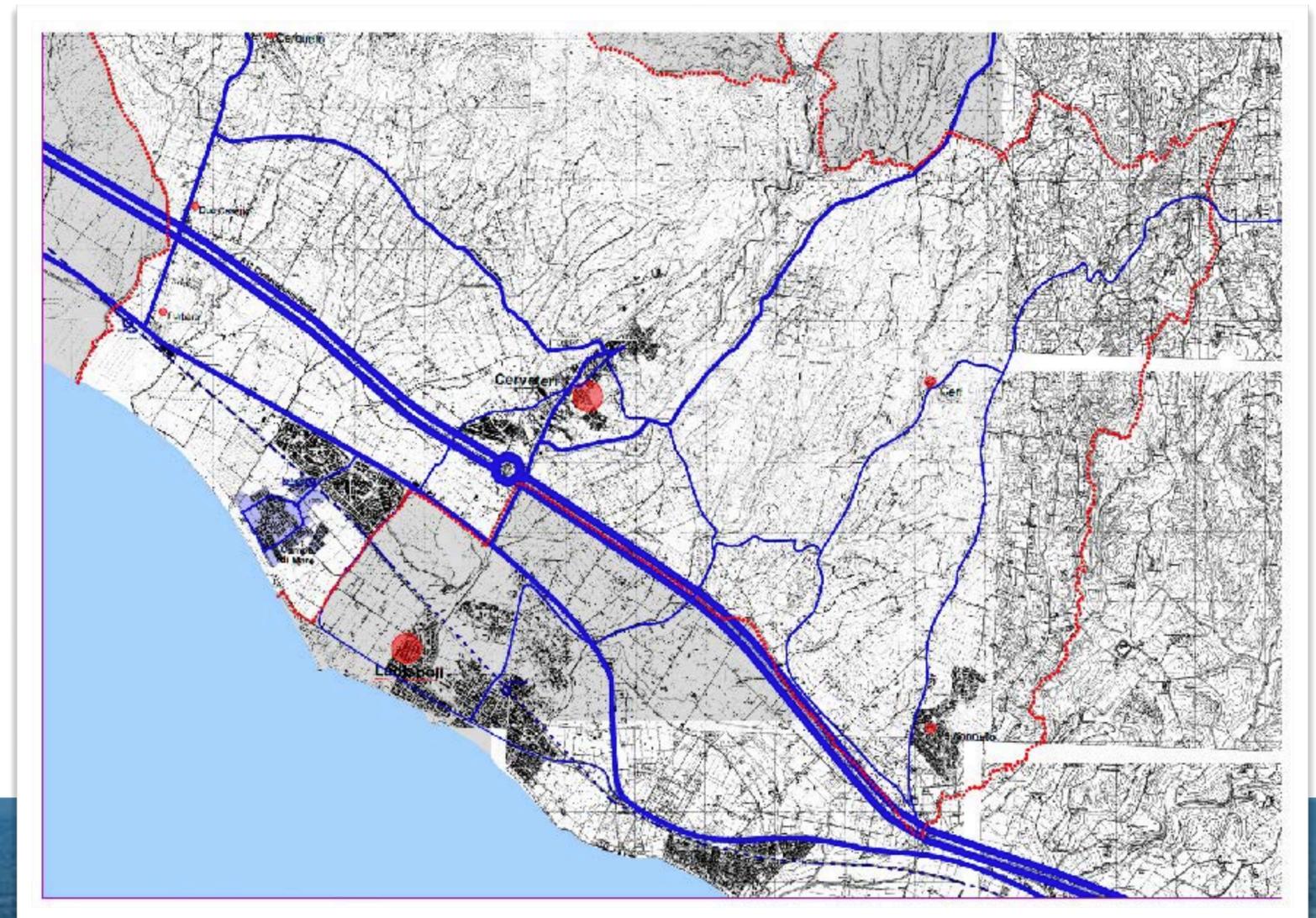
Adozione variante speciale al Piano Regolatore

Delibera di C.C. n.37 del 2021

In base all'art.4 della Legge Regionale n.28 del 1980 con la quale vengono individuati:

- La perimetrazione del nucleo abusivo
- Le infrastrutture per la mobilità e spazi pubblici
- Le aree per servizi e verde di livello locale
- Le aree per servizi e verde di livello generale
- Il sistema insediati

Con l'adozione si può procedere a sbloccare il rilascio dei condoni edilizi



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

SENTENZA:

La legittimità dell'azione amministrativa

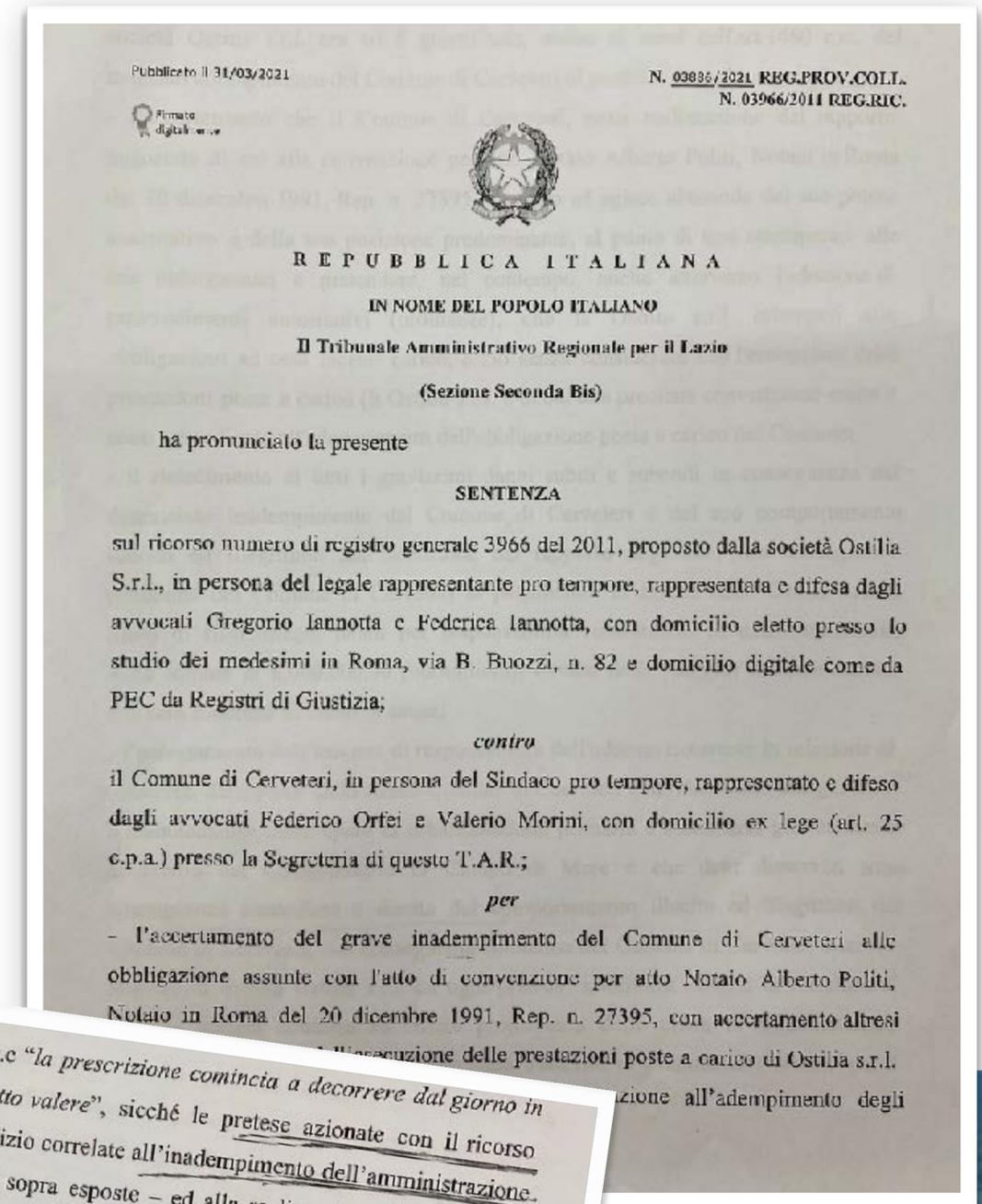
Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - Venerdì 2 Febbraio 2024

La sentenza che riconosce il corretto operato

Sentenza T.A.R. n.3886 del 2021

Ostilia perde la battaglia nei confronti del Comune di Cerveteri

- Rigettato il ricorso al TAR
- Negato il risarcimento danni che Ostilia chiedeva di 8.000.000€
- Piena legittimità e bontà dell'azione amministrativa intrapresa dal Comune di Cerveteri



6.5. Si osserva, altresì, che l'amministrazione ha successivamente avviato concrete e rilevanti iniziative finalizzate ad una definizione della vicenda, con l'approvazione, nelle more della definizione del presente giudizio, della deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 16 novembre 2015, con la quale è stata prevista l'approvazione di una "Variante Speciale di recupero urbanistico del nucleo abusivo del comprensorio di Campo di Mare", con sottoscrizione di una nuova convenzione, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del

8.2. In forza dell'art. 2935 c.c. "la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere", sicché le pretese azionate con il ricorso introduttivo del presente giudizio correlate all'inadempimento dell'amministrazione, insussistenti per le ragioni sopra esposte - ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione risultano pregiudicate dall'intervenuta prescrizione, non avendo parte ricorrente prodotto nessun atto interruttivo.



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

OSTILIA

La convenzione del '91 con il Comune di Cerveteri

MAI RISPETTATA

Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - Venerdì 2 Febbraio 2024



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

IL COMUNE ACQUISISCE

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

I FINANZIAMENTI

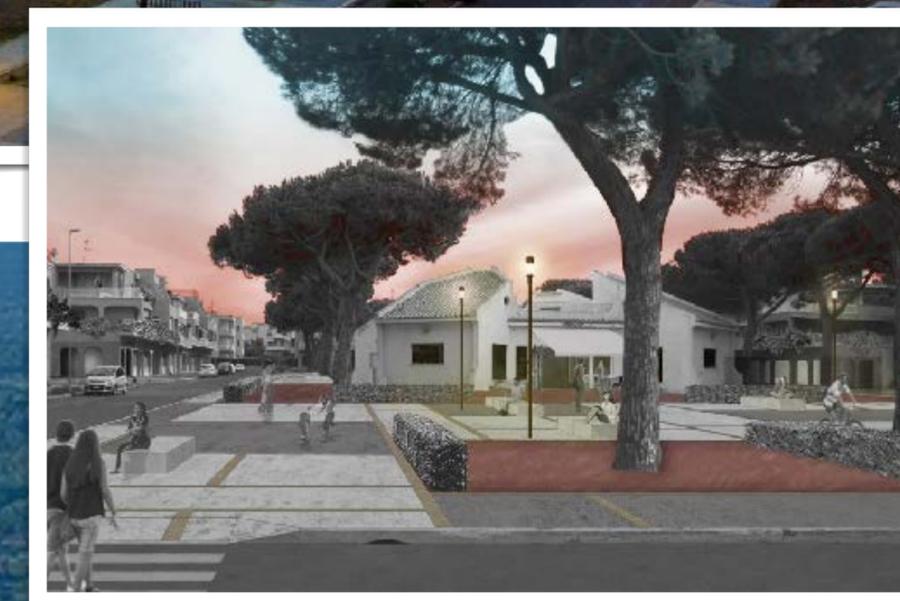
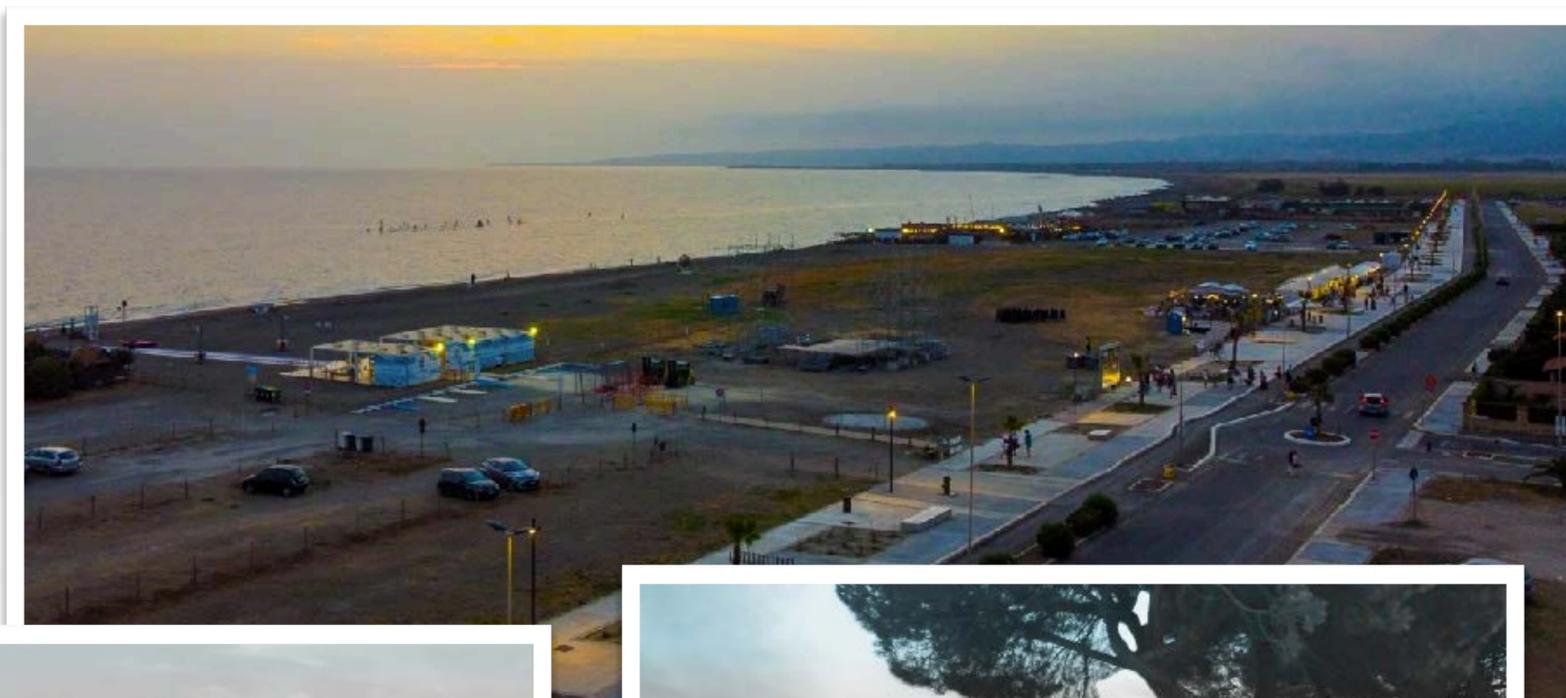
*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

Le risorse impegnate sulla frazione di Campo di Mare

L'investimento più importante del territorio

Un sogno da realizzare e da cui ripartire

- Lungomare realizzato: 1.220.000€
- Lungomare da realizzare: 3.400.000€
- Ciclopedonale anello stazione-mare: 300.000€



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

LA REALIZZAZIONE DEL LUNGOMARE

La prima parte dei lavori

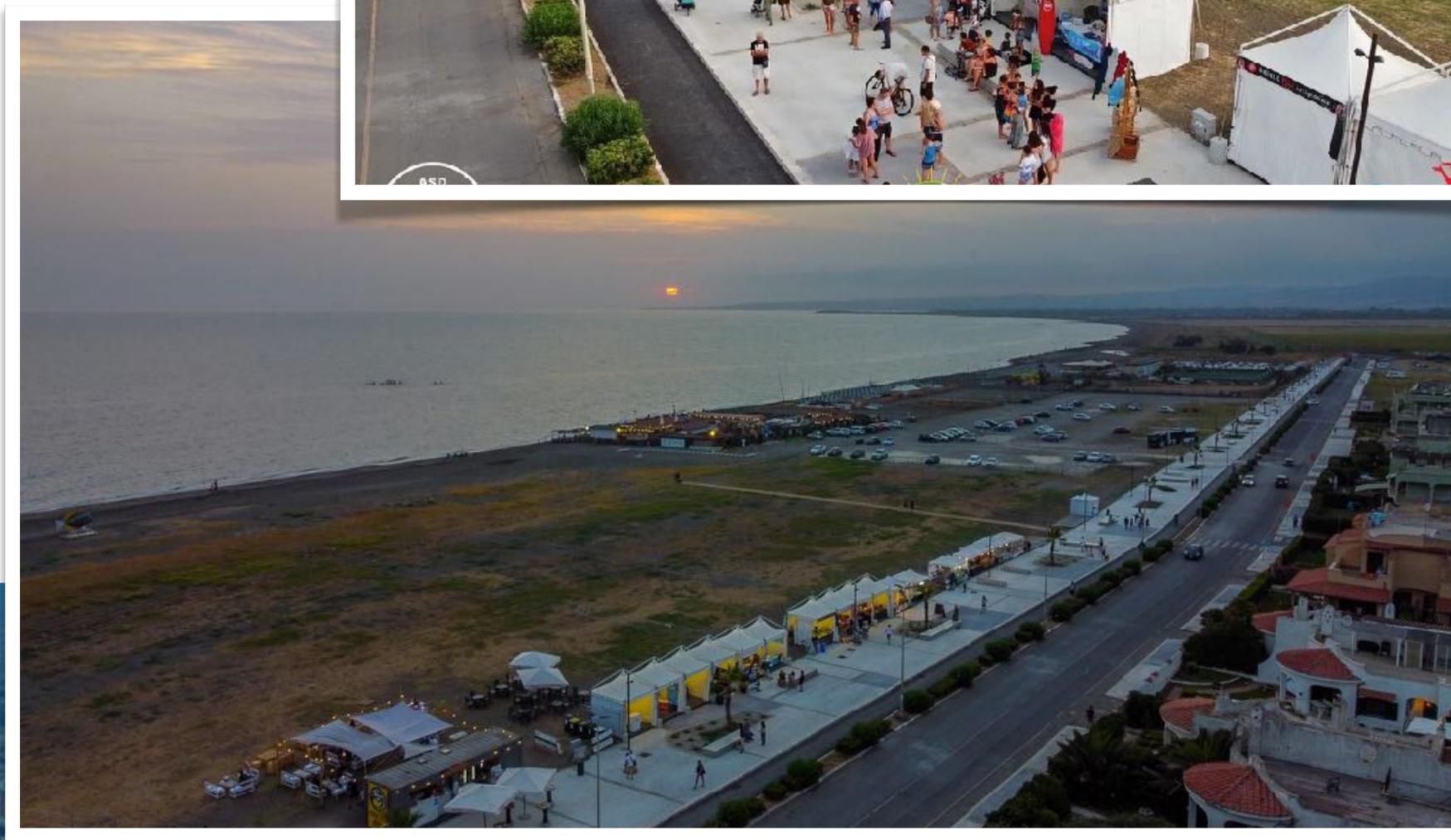
Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - Venerdì 2 Febbraio 2024

Lungomare dei Navigatori Etruschi

La prima parte dei lavori

Un sogno che prende forma

- Una nuova passeggiata
- Pista ciclabile
- Illuminazione
- Pensiline



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

LA REALIZZAZIONE DEL LUNGOMARE

La seconda parte dei lavori

Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - Venerdì 2 Febbraio 2024

Lungomare dei Navigatori Etruschi

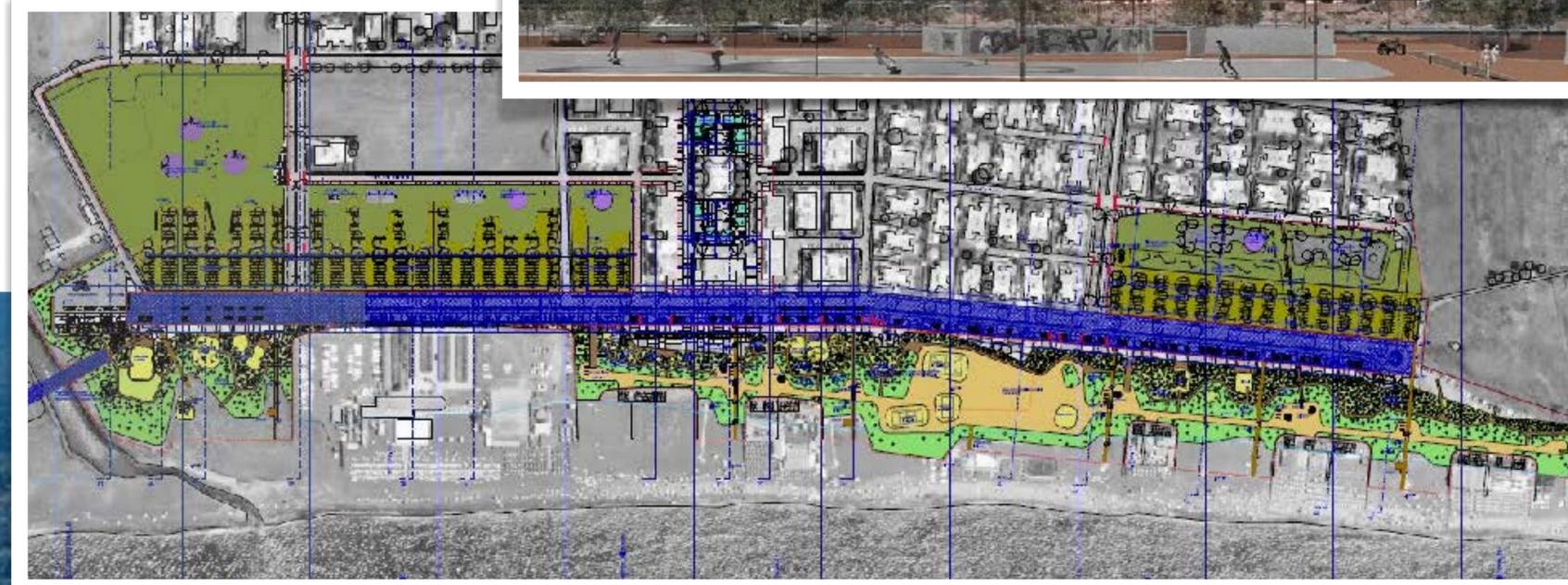
INCONTRO PUBBLICO

FEBBRAIO 2024

Un parco urbano-naturalistico attrezzato

Tanti miglioramenti:

- Area fitness
- Dog Park
- Aree attrezzate per bambini
- Passerelle in legno
- Campetti polivalenti
- Area climbing
- Skate Park



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

IL RILASCIO DEI CONDONI

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

Rilascio condoni: criteri e modalità di calcolo degli oneri

Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 14/12/2023

Determinazioni:

Il contributo dovuto è composto:

- dalla **quota** determinata mediante l'applicazione delle tabelle regionali parametriche
- dalla **quota** derivante dalla sommatoria di: **opere primarie** nel comprensorio (individuate dalla Variante) + quota parte **opere secondarie**



COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 80
del 14-12-2023

OGGETTO: DETERMINAZIONE DI CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI AI FINI DEL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI IN SANATORIA AI SENSI DELLA L.47/85 DEGLI INTERVENTI RICOMPRESI NEL COMPENSORIO DI CAMPO DI MARE OGGETTO DI PIANIFICAZIONE DI RECUPERO AI SENSI DELLA LR 28/80, COME ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.37 DEL 06.08.2021

Proposta N. 93

del 12-12-2023



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

CALCOLO DEGLI ONERI

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

- **art.29**, individua tra i principi fondamentali degli stessi, “la definizione degli oneri di urbanizzazione e le modalità di pagamento degli stessi in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d’uso, alla ubicazione, al convenzionamento, anche mediante atto unilaterale d’obbligo, da parte dei proprietari degli immobili.”;
- **gli artt. 31, 34 e 35** subordinano il rilascio del titolo edilizio in sanatoria al versamento di una somma a titolo di oblazione;
- **l’art.35** comma 12 dispone che “Per le costruzioni ed altre opere di cui al primo comma dell’articolo 31, realizzate in comprensori la cui lottizzazione sarebbe dovuta avvenire a norma dell’articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il versamento dovuto per l’oblazione di cui all’articolo 31 non costituisce titolo per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che resta subordinata anche all’impegno di partecipare pro quota agli oneri di urbanizzazione dell’intero comprensorio in sede di stipula della convenzione.”
- **l’art.37** dispone l’obbligo del contributo di concessione quale “corresponsione al comune, ai fini del rilascio della concessione.



La quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti

Ai fini del rilascio del rilascio dei titoli abitativi in sanatoria

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE:

quota da calcolare ai sensi dell'art.37 della L.47/85 data dall'applicazione delle tabelle regionali parametriche

(ai sensi del co.6 art.16 D.P.R. 380/2001 e art.22 L.R. 35/1977 e ss.mm.ii. vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio in sanatoria);

- **Valore: 65,472€/mq**

6. la quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria ex L. n.47/85 per immobili ricompresi nella variante speciale di recupero

Con la Variante Speciale il Comune di Cerveteri ha definito il dimensionamento urbanistico del comprensorio relativamente tanto alla dotazione degli standard urbanistici, secondo le prescrizioni dello Piano Regolatore vigente (24 mq/ab), quanto alla previsione delle urbanizzazioni primarie e secondarie secondo il computo del piano stesso.

La Variante Speciale del comprensorio Campo di Mare è dimensionata per una capacità insediativa di **6.679 abitanti**, di cui insediati 6.159 e 520 ulteriori di completamento, che determinano la corrispondente urbanizzazione per un costo stimato di **€ 78.096.350** di cui:

- **€ 11.313.750** per opere di urbanizzazione primaria e di riqualificazione dell'esistente (avendo considerato ed escluso dal computo le opere effettivamente realizzate da Ostilia SpA anche se mai collaudate)
- **€ 66.782.600** per opere di urbanizzazione secondaria (delle quali non risulta esser stato attuato nulla da Ostilia SpA nei precedenti tempi)



COMUNE DI
CERVETERI

La quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti

Ai fini del rilascio del rilascio dei titoli abitativi in sanatoria

OPERE PRIMARIE:

valore unitario dovuto per intero relativamente alle opere primarie da realizzare nel comprensorio, così come individuate e dimensionate nella Variante adottata con D.C.C. n.37 del 06.08.2021

▪ **Valore: 56,46 €/mq**

Dato da 11.313.750€ / 200.370mq

- € 11.313.750 per opere di urbanizzazione primaria e di riqualificazione dell'esistente (avendo considerato ed escluso dal computo le opere effettivamente realizzate da Ostilia SpA anche se mai collaudate)
- € 66.782.600 per opere di urbanizzazione secondaria (delle quali non risulta esser stato attuato nulla da Ostilia SpA nei precedenti tempi)

Per tale capacità insediativa è determinata una capacità edificatoria teorica (D.M. 1444/68) pari a: mc 667.900 (6.679 x 100 mc/ab) di cui:

- mc 534.320 residenziali (80 mc/ab)
- mc 133.580 non residenziali (20 mc/ab);

mq 200.370 di cui:

- mq 166.975 residenziali (6.679 x 25 mq/ab)
- mq 33.395 non residenziali (6.679 x 5 mq/ab)

Circa la partecipazione agli oneri di urbanizzazione del comprensorio, sancita al co.12 dell'art.35 della L. n.47/85, con rimando all'art.8 della L.765/67, il valore unitario relativo alle opere primarie è da considerare imputabile nel suo totale alla capacità edificatoria del comprensorio, mentre per il valore unitario relativo alle opere secondarie è necessario determinare la quota parte di partecipazione.

Pertanto ai sensi dell'art.35 comma 12 della L. n.47/85, in riferimento all'art.8 della L.765/67, è possibile ricavare il valore unitario per superficie utile lorda, relativamente alle opere di urbanizzazione primarie, pari al costo urbanizzazioni primarie/capacità edificatoria totale:

$$\text{€ } 11.313.750 / \text{mq } 200.370 = 56,46 \text{ €/mq}$$



COMUNE DI
CERVETERI

La quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti

Ai fini del rilascio del rilascio dei titoli abitativi in sanatoria

OPERE SECONDARIE:

valore unitario dovuto per una quota parte relativamente alle opere secondarie, così come individuate e dimensionate nella Variante adottata con D.C.C. n.37 del 06.08.2021

▪ **Valore: 82,87 €/mq**

Dato da: 399,98€/mq x **20,72%**

Per quanto sopra, relativamente alle **opere di urbanizzazione secondarie** si determina un valore di riferimento, in esecuzione del comma 12 art.35 della L.47/85, pari al costo delle urbanizzazioni secondarie / capacità edificatoria residenziale

$$€ 66.787.600 : mq 166.975 = 399,98 €/mq$$

Tale valore di riferimento trova applicazione ai sensi dell'art.8 della L.765/67 "in quota parte" di partecipazione, incidente sul comprensorio medesimo sulla base dei principi sopra declinati, assumendo come criterio proporzionale di stima l'incidenza dell'insediamento del comprensorio sull'intero territorio comunale, come di seguito riportato.

- Abitanti del Comune di Cerveteri censiti al 31.12.2022 = 38.400 a cui corrispondono 25 mq/ab di capacità insediativa residenziali per totali mq 960.000
- Abitanti comprensorio Campo di Mare = 6.679 a cui corrispondono 25 mq/ab di capacità insediativa residenziali per totali mq 166.975;

l'incidenza della capacità insediativa del comprensorio rispetto a quella dell'intero territorio comunale è pari al 20,72 % (capacità del comprensorio mq 166.975 / capacità territorio comunale al netto di quella esistente nel comprensorio mq 960.000 - mq 153.983)

Si può quindi ritenere la sopra riportata incidenza come parametro di stima della **quota parte di partecipazione agli oneri di urbanizzazione secondaria del comprensorio**, secondo quanto disposto all'art.8 della L.675/67, determinando quindi un valore unitario di superficie utile lorda come di seguito declinato pari a:

$$€/mq 399,98 x 20,72\% = 82,87 €/mq$$



COMUNE DI
CERVETERI

La quantificazione degli oneri: Il totale

- Quota ai sensi dell'art. 37 della L. 47/85 determinato mediante applicazione tabelle regionali: **65,47€/mq**
- Quota ai sensi del co. 12 art.35 della L.47/85 derivante dalla sommatoria del valore unitario dovuto per intero alle opere primarie e del valore unitario dovuto per il 20% per le opere secondarie: **56,46€/mq + 82,87€/mq**

TOTALE:

204,802 €/mq

contributo di concessione art.3 L.10/77 (art.37 della L.47/85) LR 35/77, DCC n__/2023
20,46 €/mq x 3,20 = 65,472 €/mq
partecipare oneri di urbanizzazione intero comprensorio art.9 L.765/67 (art.35 co.12a L. n.47/8)
56,46 €/mq – opere primarie
partecipare oneri di urbanizzazione intero comprensorio art.9 L.765/67 (art.35 co.12a L. n.47/8)
82,87 €/mq - 20% opere secondarie

204,802 €/mq - oneri concessori



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

DELIBERA RATEIZZAZIONE

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

Rateizzazione degli oneri concessori per la sanatoria

La Delibera di Giunta che ammette il pagamento dilazionato degli importi dovuti

Secondo i seguenti limiti e modalità:

- Importi fino a **5.000€**: 1 rata
- Importi tra **5.001€** e **10.000€**: 3 rate trimestrali
- Importi tra **10.001€** e **15.000€**: 4 rate trimestrali
- Importi tra **15.001€** e **20.000€**: 5 rate trimestrali
- Importi superiori a **20.001€**: 6 rate trimestrali



COMUNE DI
CERVETERI



MODELLO A

Al Comune di Cerveteri
Area IV Assetto Uso e Sviluppo del Territorio
comuncerveteri@pec.it

RICHIESTA DI RATEIZZAZIONE AI SENSI DELLA D.G.C. n..... del

ISTANZA DI CONDONO n..... del.....

Il/La sottoscritto/a residente a.....
via.....N.....CAP.....CF/P.I.....
con domicilio fiscale (compilare solo e diverso dalla residenza)
via.....n.....CAP.....cell.....
tipo di Documento..... n.....
rilasciato da..... e-mail..... PEC.....
in qualità di proprietario dell'immobile realizzato in via.....
n....., per il quale è stata presentata istanza di condono ai sensi della: (barrare la Legge di riferimento)
L. n.47/1985 L. n.724/1994 L. n.326/2003

In riferimento alla Vs. comunicazione di pagamento degli oneri concessori relativi all'istanza di condono prot. n..... del.....

➤ consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 del D.P.R. n.445/2000.

CHIEDE

la rateizzazione secondo le indicazioni riportate nella D.G.C. n..... del....., dell'importo spettante a titolo di oneri concessori/oblazione pari a un totale di €

secondo il prospetto di ripartizione delle rate in scadenza con il calcolo dei relativi interessi:

Importo dovuto	€
Importo delle rate al netto degli interessi	€

n. RATA	DATA SCADENZA	IMPORTO RATA	IMPORTO INTERESSI	TOTALE
1				
2				
3				



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

DELIBERA ATTO D'OBBLIGO

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

L'atto d'obbligo

Atto che verrà approvato in queste settimane

- documento da fornire da parte degli aventi titolo a perfezionamento della documentazione a corredo delle domande di condono pendenti, ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria per interventi che determinano carico urbanistico, ricompresi nel perimetro della Variante Speciale
- sottoscritto dall'avente titolo e intestatario del titolo edilizio in sanatoria a seguito di determinazione degli oneri dovuti, trascritto a cura e spese del medesimo soggetto avente titolo e trasmesso al Comune, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio in sanatoria di definizione del procedimento di condono ai sensi della L.47/85

ATTO D'OBBLIGO
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ nel mio studio in _____ innanzi a me dott. _____ Notaio in _____ iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____, è comparso il sig. _____, nato a _____, il _____, C.F. _____, il quale dichiara di essere coniugato / non coniugato (Indicare il regime PATRIMONIALE).

Detto componente, della cui identità io Notaio sono certo, previa rinuncia ai testi con il mio consenso,

PREMETTE

Che il sig. _____ è soggetto avente titolo, quale proprietario/altro (specificare), al rilascio del permesso di costruire in sanatoria a seguito di presentazione dell'istanza di condono ai sensi della L.47/85, acquisita al protocollo comunale con n. _____ del _____ e (qualora pertinente) di successivo atto di acquisto dell'immobile oggetto della citata istanza, come da atto a rogito del Notaio _____ rep. _____ racc. _____ del _____, registrato e trascritto a _____ in data _____.

Che l'immobile oggetto della domanda di condono riportata al precedente punto, sito in _____, recante al N.C.E.U. al foglio _____ n. _____ sub _____, è ricompreso nel perimetro di nucleo abusivo, denominato _____, perimetrazione approvata ai sensi della LR 28/80 e ss.mm.ii. con _____ del _____ di cui sopra è oggetto della Variante Speciale, finalizzata ai sensi urbanistico dell'insediamento abusivo, redatta ai sensi della L.R. 28/80 comunale n. _____ del _____ condono non insiste su aree vincolate in contrasto con le norme di destinazione d'uso e con le norme di destinazione d'uso a edifici pubblici o a spazi pubblici ai sensi dell'art.32 comma 2 della L.47/85 e con le norme di condono edilizio non sono in contrasto con eventuali vincoli, opere stesse, qualora comportino in edificabilità come disposto dalla Variante Speciale.

Il presente atto è stato redatto per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica, Urbanistica, Contenzioso e Legislativo, con nota R.L.Reg.Uff.U.0062133 del _____ al Comune di Cerveteri (prot. n.3445 del 19.01.2023) un parere in merito al rapporto tra le Istanze di condono presentate ai sensi della legge n.47/85 e la Variante Speciale di cui alla L.R. n.28/80; chiarendo che possono essere

SI IMPEGNA

per le premesse qui confermate e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto di impegno, per se ed i suoi aventi causa,

in relazione alla definizione del procedimento dell'istanza di condono prot. _____ del _____ mediante il rilascio del titolo edilizio in sanatoria dell'immobile censito al NCEU al foglio _____ n. _____ sub _____ avente ad oggetto _____, a conformarsi alle previsioni della variante speciale di cui in

1. alla cessione di aree, a titolo gratuito, per l'attuazione delle urbanizzazioni primarie e/o degli standard urbanistici, qualora riscontrata in fase istruttoria del procedimento di condono di riferimento, l'interferenza, anche solo parziale, della aree di pertinenza dell'immobile oggetto del condono con aree di destinazione pubblica, in adempimento della lett. d) art.6 della LR 28/80
2. al pagamento del contributo dovuto ai sensi degli artt. 31,35 e 37 della L.47/85, per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria di definizione della domanda di condono prot. _____ del _____ relativo alla realizzazione di _____, quale intervento che determina incremento di carico urbanistico del comprensorio della Variante Speciale "Campo di Mare" per complessivi mq/mc _____ edificati e/o di cambio di destinazione d'uso, determinato come segue:
 - per la quota ai sensi dell'art.37 della L.47/85, secondo i parametri delle tabelle regionali parametriche ai sensi del co.6 art.16 D.P.R. 380/2001 e art.22 L.R. 35/1977 e ss.mm.ii. Approvati con DCC n.83 del 14.12.2023:



COMUNE DI
CERVETERI



COMUNE DI
CERVETERI

CAMPO DI MARE
CONDONI

UTILIZZO DEI PROVENTI

*Incontro pubblico con i cittadini di Campo di Mare - **Venerdì 2 Febbraio 2024***

Risorse da destinare alla frazione di Campo di Mare

Gli oneri versati "restano" a Campo di Mare

Istituzione di un capitolo apposito per le opere sulla frazione di Campo di Mare:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Illuminazione
- Strade
- Parcheggi
- Aree verdi

Risorse che non verranno usate su altre zone



COMUNE DI
CERVETERI