

ORIGINALF

Mod. CC

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (Provincia dell'Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	2	OGGETTO: Atto di indirizzo per la determinazione a monte di criteri guida per una concertazione urbanistica coerente ed omogenea.
DATA	5/05/08	
SETTORE		
Proponente		
Resp.le dell'esecuzione		
ANNOTAZIONI		

L'anno duemilaotto, il giorno cinque del mese di Maggio alle ore 17,20 nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla convocazione in sessione **STRAORDINARIA E URGENTE** e di **UNICA CONVOCAZIONE** che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Proceduto all'appello nominale risulta quanto segue:

COGNOME E NOME	PRES.	COGNOME E NOME	PRES.
MUROLO Umberto - Sindaco	SI	PATITUCCI Vincenzo - Consigliere	SI
CARUSO Angelo - Assessore-Vice Sindaco	SI	SAMMARONE Paolo - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	UZZEO Roberto - Consigliere	SI
LIBERATORE Andrea - Assessore	SI	DI SANDRO Angelo - Consigliere	SI
PALLOTTA Giuliano - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	SI
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	ODDIS Manrico - Consigliere	SI
ZACCARDI Maurizio - Assessore	SI	QUINTAVALLE Piero Francesco - Consigliere	SI
FIOCCA Roberto - Consigliere	SI	GRAZIANI Giuseppe Angelo - Consigliere	SI
ORSINI Salvatore - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco:	17	presenti	17
Consiglieri in carica incluso il Sindaco:	17	assenti	

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott.ssa Franca Colella.
Assume la presidenza della seduta l'Ing. Umberto Murolo nella sua qualità di SINDACO.
Il Presidente, constatata la validità, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

Il Sindaco relaziona dettagliatamente. Rammenta che è già capitato al C.C. di esaminare proposte di varianti ai piani urbanistici, sicchè con l'atto si intende determinare dei criteri guida per affrontare l'istruttoria e l'esame di eventuali richieste di varianti, al fine di valutarne anche la vantaggiosità per la collettività.

Interviene il Consigliere Di Sandro chiedendo se non sia il caso di aspettare la variante generale al PRG o approvare l'atto e se la variante generale è pronta.

Risponde il Sindaco informando che la variante generale al PRG è all'esame del servizio del genio civile per il prescritto parere preventivo, essendo già stata visionata dai gruppi Consiliari e dalla Commissione Urbanistica e conferma che l'atto di indirizzo in esame fa chiarezza e non è collegato alla variante, né a problemi di tempo richiesti per la sua adozione e approvazione.

[Alle 17,30 *si allontana dall'aula l'assessore Liberatore* e i presenti diventano 16].

Interviene il Consigliere Biasella fa presente che in Commissione Urbanistica le delibere sono state discusse e la Commissione ha relazionato un parere consultivo. Continua affermando che il C.C. si occupa prevalentemente di questioni urbanistica e ritiene che il metodo di dover affrontare di continuo problemi inerenti varianti al piano è discutibile. Afferma che dovrebbe meglio regolamentarsi, nella variante generale al PRG, la disciplina urbanistica e continua ritenendo che il metodo è discutibile sotto il profilo politico e chiede il rinvio di tutte le proposte all'o.d.g. che riguardano interpretazioni e deroghe singole. Chiede che tutte queste particolari situazioni vengano composte in una unica proposta di deliberazione di variante. Dichiaro che il suo gruppo voterà contro non per il merito delle delibere che condivide, ma perché ritiene che le indicazioni vanno riportate nella redazione della variante al PRG generale.

Replica il Sindaco affermando che quanto contenuto nei punti all'o.d.g. che riguardano l'urbanistica e che riguardano regolamento e norme generali è già recepito nella proposta di variante generale al PRG. La Amministrazione ritiene però utile non attendere i tempi della approvazione della nuova variante generale ma afferma che è utile fornire ai cittadini uno strumento che entri in vigore prima, in quanto va ad integrare tutta la regolamentazione di tutta la vigente normazione urbanistica, inclusi i piani attuativi.

[Alle ore 17,50 *rientra in aula l'assessore Liberatore* e i presenti tornano a 17/17].

Prende la parola il Consigliere Graziani. Fa presente che come minoranza hanno sollecitato più volte dei criteri guida per la concertazione urbanistica. Anche il punto sulla monetizzazione è stato auspicato da tempo ed è delibera di avanguardia legislativa in Abruzzo, rispetto alle altre regioni italiane che hanno già legiferato in materia urbanistica con principi innovativi. Annuncia il voto favorevole sia sull'argomento in oggetto che sul punto successivo inerente la monetizzazione.

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la recente riforma del titolo V della costituzione include nelle materie concorrenti di cui all'art. 117, quella "del governo del territorio," nella quale funzione ricomprende la materia urbanistica ed edilizia;
- che la legislazione regionale abruzzese, a tal proposito, non ha ancora adeguato le proprie disposizioni alla emergente esigenza di nuovi strumenti di governo del territorio che, attraverso tecniche già sperimentate in altre regioni italiane, ammettono il ricorso a strumenti perequativi che attenuino il carattere intrinsecamente discriminatorio delle zonizzazioni di piano e che ammettono il ricorso a soluzioni di convenzionamento con i privati, in via ordinaria e non più particolare e speciale;
- che tale nuova filosofia del governo del territorio nasce proprio da una domanda concreta di partecipazione dei privati alle scelte decisionali di assetto urbanistico ed edilizio;
- che questa esigenza, sul territorio del Comune di Castel di Sangro, è particolarmente avvertita in quanto, la realtà economico sociale soprattutto nell'ultimo decennio, ha mostrato una

propensione al dinamismo mentre, a fronte di tale crescente domanda, la scarsa flessibilità della normativa urbanistica non è in grado di fornire adeguate e tempestive risposte;

- che l'iniziativa privata, soprattutto in un momento di generale crisi economico sociale che si riscontra nel Paese, a sentire dell'Amministrazione comunale va incoraggiata ed assecondata;
- che pertanto, le proposte di iniziativa privata, l'Amministrazione ritiene di poterle istruire ed ammettere all'esame del Consiglio Comunale, per l'approvazione o meno delle varianti (attraverso il consueto iter amministrativo-procedimentale previsto nella odierna legislazione regionale ex LR 18/83 e succ. mod. ed int.), solo in presenza delle preliminari condizioni che vengono determinate col presente provvedimento, dal contenuto generale e di indirizzo;

Ritenuto dunque:

- che per addivenire ad una concertazione urbanistica (nel caso di proposta edificatoria privata in variante alla pianificazione vigente) che sia coerente ed omogenea è bene fissare a monte alcuni parametri ed elementi che le istanze dei privati devono contenere perché siano in via preliminare ammesse alla istruttoria tecnica per la proposta di variante al Consiglio Comunale;
- che debba costituire preliminare valutazione quella riguardante la bontà dell'iniziativa privata nel senso che la relazione al progetto e la qualità del progetto stesso proposto debbono evidenziare, nel contesto urbanistico generale, la compatibilità ambientale ed urbanistica con ipotesi verificabili di miglioramento della qualità urbana rispetto alle esistenti previsioni di piano;
- che tali preliminari requisiti richiesti per la ammissibilità alla istruttoria delle istanze dei privati constano anche nella determinazione in concreto, con perizia estimativa del privato, del valore dell'intervento nella sua globalità e della vantaggiosità del medesimo, così da ricavare l'importo che costituisce la monetizzazione del valore aggiunto dell'operazione proposta, da tradursi in interventi per il miglioramento della qualità urbana, a beneficio della intera collettività;
- che il privato proponente la variante deve preliminarmente obbligarsi al conseguimento dell'obiettivo di migliorare la qualità urbana, attraverso il suesposto calcolo della monetizzazione, mediante un atto d'obbligo che viene approvato nello schema allegato al presente atto;
- che sarà possibile consentire la realizzazione dell'opera pubblica, a vantaggio della collettività, direttamente al privato proponente la variante, con la maggiorazione del 10% del valore e nel limite degli importi dettati dalla soglia comunitaria, previo convenzionamento;

Dato atto che:

- le proposte dei privati, ove corredate degli elementi e presupposti suddetti, vengono sottoposte conseguentemente ad istruttoria dell'ufficio tecnico - sett. urbanistica e sett. patrimonio per le valutazioni nel merito del progetto nel suo inserimento e compatibilità urbanistica e della congruità della perizia estimativa suddetta;
- le valutazioni ulteriori del Consiglio Comunale sono comunque autonome ed insindacabili nella determinazione finale, ossia nel merito del se accogliere o meno la proposta del privato, restando la potestà del "governo del territorio" una scelta altamente discrezionale, con ciò intendendo che la congruità della perizia estimativa proposta dal privato e la disponibilità del medesimo, manifestata con l'atto di obbligo, non vincolano la scelta ultima del Consiglio Comunale, costituendo solo elementi preliminari necessari all'avvio del procedimento e dell'esame istruttorio, senza obbligo alcuno per l'Amministrazione deliberante;

Omessa la acquisizione di pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00 trattandosi di mero atto di indirizzo;

Visto il D.Lgs. 267/00;

Vista la LR 18/83 e succ. mod. ed int.;

Preso atto della vigente strumentazione urbanistica comunale,

Con il seguente esito della votazione:

- astenuti: nessuno
- favorevoli: n. 14;
- contrari: n. 3 (Consiglieri Di Sandro, Biasella, Oddis con la seguente dichiarazione di voto
"Votiamo contro non per il merito della delibera che condividiamo, ma riteniamo che le indicazioni vanno riportate nella redazione della variante al PRG generale").

DELIBERA

- 1) Le premesse e le motivazioni tutte costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) Fissare col presente provvedimento i criteri per addivenire ad una concertazione con i privati, nel caso di proposta di variante urbanistica, stabilendo quali preliminari requisiti le istanze dei privati debbano contenere per rendere ammissibile la istruttoria della medesima proposta, richiedendo quanto segue:
 - a. *presentazione di elaborati tecnici adeguati ed una dettagliata relazione al progetto che dimostri la compatibilità della proposta con l'assetto urbanistico generale, con l'ambiente urbano e verifichi la sussistenza di concreti elementi di miglioramento della qualità urbana a beneficio della collettività;*
 - b. *Presentazione, unitamente alla istanza di variante ed agli atti tecnici necessari, di perizia tecnica estimativa, volta a determinare, attraverso le seguenti modalità di calcolo, e gli indicatori sotto elencati, il controvalore monetizzato da destinare ad opere per il miglioramento della qualità urbana:*
 - $A - B = X$ (formula generale)
 - A = l'intervento dopo le varianti
 - B = l'intervento prima delle varianti
 - X = valore aggiunto dell'intervento

Per il calcolo del valore dell'intervento prima e dopo le varianti vanno utilizzati i seguenti indicatori:

- Controvalore derivante dalle volumetrie consentite (**i1**)
- Controvalore derivante dagli ulteriori benefici comunque conseguenti dalla variante (tra cui, ad es., diverse destinazioni d'uso, modifiche nell'assetto della viabilità e altre urbanizzazioni, modifiche dell'assetto generale e quant'altro) (**i2**)

*controvalore monetizzato= somma algebrica: **i1 + i2 + i3**, dove:*

il valore di **i1** viene ricavato applicando le modalità di calcolo desumibili dai criteri fissati nella deliberazione di CC portata ad approvazione nella medesima seduta ed avente ad oggetto
(" Approvazione di un atto a valenza regolamentare generale, urbanistica, in merito alla cessione e monetizzazione degli standard e disciplina delle ipotesi di incremento di cubatura consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti")

il valore di **i2** = 30% del valore aggiunto (percentuale determinata dal C.C. col presente atto).

il valore di **i3** è eventuale ed è così ricavabile : il costo degli interventi di urbanizzazione (stimato sul prezziario regionale vigente) delle opere da realizzare sulla base della variante, non dovrà comunque essere inferiore a quello stimato per gli interventi valutati sulle previsioni del piano vigente. Le eventuali minusvalenze dei costi di urbanizzazione conseguenti alle previsioni della variante, vanno per intero aggiunte al controvalore monetizzato (**i3**)

c. sottoscrizione dell'atto d ' obbligo nello schema allegato;

- 3) Stabilire che la presentazione dell'istanza di variante del privato può essere ammessa ad istruttoria solo se corredata degli elementi sub lett. a) , b) e c) sopra citati e che, comunque, la valutazione del Consiglio sulla ammissibilità o meno delle varianti, con l'avvio dell'iter procedimentale di legge è insindacabile, restando scelta altamente discrezionale, non vincolata dalla proposta completa del privato, anche se valutata tecnicamente congrua, (anche nella perizia estimativa) dalla istruttoria del servizio tecnico comunale;
- 4) Stabilire che all'esito della eventuale approvazione della variante si potrà convenzionare col privato la realizzazione della specifica opera pubblica alla quale il Consiglio Comunale destinerà il calcolo della monetizzazione secondo i valori peritali e con applicazione del prezzo vigente per la stima delle opere, progettazione ed oneri accessori a carico del privato ed una maggiorazione del 10% sul totale della monetizzazione, fermo restando il limite della legislazione Comunitaria in materia di affidamento diretto.
- 5) Dichiarare con separata votazione e con lo stesso esito della votazione già sopra riportato ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, il presente atto immediatamente eseguibile.

IL PRESIDENTE
(Ing. Umberto Murolo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Dott. Angelo Caruso)

IL SEGRETARIO GENERALE
(D.ssa Franca Colella)

SCHEMA D'ATTO D'OBLIGO

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ avanti a me _____, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde volontà del comparente e con il mio consenso, si è personalmente costituito

il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ Via _____ C.F. _____ di professione _____ (infra chiamato anche "promettente")

Il Costituito della cui identità personale, capacità, qualifica, e poteri io Segretario Rogante sono certo mi chiede di ricevere il presente atto con il quale:

PREMESSO

- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha fissato i criteri guida per una concertazione urbanistica, al fine di assicurare alla collettività maggiori e migliori servizi pubblici mediante la realizzazione e il potenziamento delle infrastrutture di interesse pubblico locale;
 - che tra i necessari presupposti per la presentazione della proposta vi è la redazione di una perizia estimativa, allegata a cura del privato proponente alla ipotesi progettuale, della quale, mediante precisate modalità di calcolo, si evince la quantificazione della monetizzazione della vantaggiosità della operazione, da destinare al ristoro della collettività per opere di miglioramento della qualità urbana;
 - che il sig. _____ in data _____ ha inoltrato al Comune un'istanza di modifica della destinazione urbanistica dell'area di sua proprietà censita al catasto terreni del Comune di _____ sez. _____ fg. _____ mapp. _____ per complessivi mq. _____ (salvo dati più precisi);
 - da zona _____;
 - a zona _____;
- al fine di poter conseguire una più proficua e razionale utilizzazione dell'area medesima;
- che la variante urbanistica, proposta dal Sig. _____ sembra conveniente ed opportuna anche sotto il profilo del perseguimento del pubblico interesse, in considerazione che l'attuale destinazione urbanistica della zona appare ormai incongrua, soprattutto alla luce delle accresciute esigenze espresse dalla comunità locale; *[inserire ulteriori motivazioni, a seconda del caso specifico]*
- 2) che la perizia estimativa allegata all'ipotesi progettuale ha evidenziato una monetizzazione del vantaggio delle operazioni, a favore della collettività, pari ad € _____, somma che va destinata alla realizzazione di opere pubbliche a scelta dell'amministrazione, per il miglioramento della qualità urbana;

CONSIDERATO ALTRESI'

- che il Comune ha interesse ad acquisire risorse con cui finanziare la realizzazione di opere di interesse pubblico, facendo partecipare la collettività ai benefici economici derivanti dalla modifica della destinazione urbanistica della zona;
- che l'interesse pubblico deve essere opportunamente perseguito attraverso il contemperamento con quello privato;

- che la prospettata trasformazione urbanistica sembra, nel caso concreto, realizzare un'equa e ragionevole composizione degli interessi pubblici e privati;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

IL Sig. _____

SI OBBLIGA

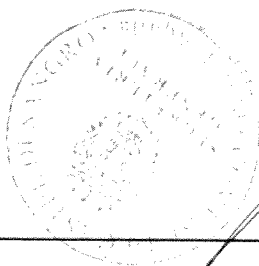
- 1) In relazione alla perizia estimativa allegata all'ipotesi progettuale delle varianti nella premessa richiamate:
 - a corrispondere al Comune di Castel di Sangro l'importo di € _____ da destinare alla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, scelti e programmati dalla amministrazione comunale;
 - a corrispondere la predetta somma subordinatamente al perfezionamento dell'iter amministrativo di approvazione della variante di cui in oggetto;
 - a realizzare direttamente l'intervento di miglioramento della qualità urbana nei tempi di validità del permesso a costruire, secondo le indicazioni dell'amministrazione e per l'opera pubblica che verrà scelta dalla stessa, provvedendo a propria cura e spese alla progettazione, DL. Sicurezza e maggiorando l'importo dell'intervento del 10%;
 - a prestare garanzia fidejussoria per il complessivo importo di € _____ mediante _____ a garanzia degli impegni assunti, per tutta la durata della realizzazione dell'intervento (ove effettuato direttamente) o per il periodo della eventuale rateizzazione dell'importo da versare, sempre se accordata dall'amministrazione.

Letto confermato e sottoscritto

SI DISPONE CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE

- Venga posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune. Ivi resterà a libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 – 1° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, li 14 MAG. 2008



Il Segretario Generale
(Dott.ssa Franca Colella)

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna ed ivi resterà ininterrottamente in libera visione per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 – 1° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, li 14 MAG. 2008

L'Impiegato Addetto
(Sig.ra Nicolina Santostefano)

Nicolina Santostefano

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

Per essere stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, per dieci giorni consecutivi a norma dell'art.134 – 3° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, li 24 GIU. 2008

Il Funzionario Responsabile del Settore I
(Fortunato Locci)

Fortunato Locci