

ORIGINALE

Mod. CC

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (Provincia dell'Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.		3	OGGETTO: Approvazione di un atto a valenza regolamentare generale, urbanistica, in merito alla cessione e monetizzazione degli standards e disciplina delle ipotesi di incrementi di cubatura consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.
DATA	5/05/08		
SETTORE III			
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 afferma, illustrando l'argomento, che la delibera proposta in approvazione è all'avanguardia perché opera in assenza di una moderna legislazione regionale in quanto l'Abruzzo, a differenza di altre regioni prevalentemente del nord (Lombardia e Veneto ad es.) non ha ancora rivisto e modernizzato la legislazione urbanistica. La proposta di deliberazione si muove nell'ambito della legge nazionale e in risposta alle concrete esigenze del territorio e dei cittadini e quindi conformemente ai compiti assegnati ai Comuni dalle previsioni costituzionali. Continua illustrando gli aspetti regolamentari della deliberazione contenuti nelle schede A e B allegate all'atto.

Interviene il Consigliere Graziani che formula alcune domande sulla proposta a chiarimento.

Replica il Sindaco fornendo al Consigliere chiarimenti necessari.

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Castel di Sangro è dotato di:
 - **PRG** - approvato con delibera di Giunta Regionale n. 6285 del 19.09.1991 pubblicato sul B.U.R.A. n. 34 del 13.10.1992;
 - **P.R. capoluogo** - approvato con Delibera di C.C. n. 68 del 03.08.1991 pubblicato sul B.U.R.A. n. 34 del 02.12.1991;
 - **P.R. Frazione di Roccacinquemiglia** – approvato con Delibera di C.C. n. 24 del 29.6.2006, pubblicato sul B.U.R.A. n. 44 del 16.8.2006;
 - **P.P. Pontone/ Sotto La Selva - Frazione di Roccacinquemiglia** - approvato con Delibera di C.C. n. 38 del 28.06.1996, pubblicato sul BURA n. 19 del 22.10.1996;
 - **P.P. Zona H - Industria e Artigianato** – Approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 24 del 7.4.98;
 - **Programma Integrato d'Intervento per la riqualificazione urbana dell'area ricompresa tra Via Porta Napoli, Via Ponte Nuovo, Via Arcipretura** – approvato con Delibera di C.C. n. 6 del 22.1.2005, pubblicato sul B.U.R.A. n. 16 del 25.3.2005;
 - **P.P. Zona "I" – Servizi** – approvato con Delibera di C.C. n. 4 dell' 11.3.2006, pubblicato sul B.U.R.A. n. 25 del 28.4.2006;
 - **P.P. Zona AR** – approvato con Delibera di C.C. n. 50 del 9.8.2005, pubblicato sul B.U.R.A. n. 44 del 31.8.2005;
 - **P.A.A.P.** – approvato con Delibera di C.C. n. 34 del 31.7.2001, pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26.10.2001.

- che il PRG è stato attuato solo parzialmente attraverso i succitati strumenti particolareggiati in quanto questi ultimi hanno riguardato solo una parte del territorio normato in via generale, non essendo stati redatti tutti i di P.P. previsti;
- che ad oggi, come evidenziato già nella delibera di C.C. n. 30 del 17/08/2006 che qui integralmente si richiama, la attuazione del PRG può essere completata senza ricorrere agli strumenti attuativi per determinate zone del PRG;
- che, peraltro, anche i Piani Particolareggiati vigenti, nelle disposizioni regolamentari, non contengono adeguate norme utili per una moderna gestione della materia inerente gli standard urbanistici (convenzionamenti, monetizzazione, perequazione, etc.) fatta eccezione per il PEEP, PAAP e da ultimo il Piano Particolareggiato zona I, servizi, che già introduce qualche strumento innovativo;
- che in materia di standard la stessa legislazione urbanistica regionale, a seguito delle innovazioni dettate dalla L.R. 70/95, introduce significative disposizioni attuative in merito alla realizzazione dei medesimi mediante gli strumenti della urbanistica concertata e perequata, mutuabili dai programmi integrati di intervento e accordi di programma;
- che i principi del convenzionamento, con vantaggio anche per l'amministrazione e la collettività introdotti negli strumenti suddetti, normati dalla Regione, sono ritenuti dall' Amministrazione Comunale utili ed indispensabili per una concreta realizzazione degli standard urbanistici, su tutto il territorio comunale, con una adeguata garanzia di risultato;
- che a tal proposito le più avanzate legislazioni regionali hanno già di recente provveduto, anche in attuazione delle disposizioni del Titolo V della Costituzione, a dotarsi di nuovi strumenti legislativi in materia di urbanistica ed edilizia, nell' ambito del più ampio potere di disciplina della funzione di "governo del territorio" (quale materia concorre di cui all'art.117 della Costituzione) introducendo istituti innovativi di gestione, sia di carattere generale (attinenti cioè la strumentazione dei piani ed i relativi contenuti) sia di carattere particolare e più di dettaglio, come nel caso del ricorso alla possibilità di monetizzare gli standard e di attivare con frequenza gli strumenti convenzionali - pubblico/privato, o ricorrere a concetti di perequazione urbanistica, etc.;
- che gli attuali strumenti urbanistici comunali vigenti per il Comune di Castel di Sangro, prevedono la classica realizzazione degli standard col solo ricorso alla procedura espropriativa e quindi alla esclusiva iniziativa pubblica;
- che tale criterio attuativo, come diffusamente verificatosi in realtà con esigenze di espansione urbanistica, ha comportato la difficoltà materiale della realizzazione

- concreta delle opere, per ragioni sia economiche (derivanti dalla impossibilità di addivenire alle realizzazioni col solo finanziamento degli oneri concessori) che per carenza programmatica nell'ambito della gestione delle OO.PP;
- che le conseguenze che si registrano sono state negative per la crescita sostenibile della città e ad oggi si avverte improrogabile la necessità di invertire tale processo puntando sulla realizzazione concreta di standard qualitativi;
 - che ciò si è verificato nonostante la L.R. 89/98 di adeguamento delle tabelle parametriche per il calcolo degli oneri concessori, prevedesse l'adeguamento del valore in funzione della programmazione delle OO.PP.
 - che per quanto sopra detto, l'Amministrazione Comunale non ritiene di poter fronteggiare la necessità evidenziata mediante l'aumento (che si registrerebbe spropositato) del contributo di costruzione (legge che graverebbe indistintamente su tutti i cittadini, ma intende far gravare gli oneri su chi maggiormente beneficia della possibilità edificatoria, su concessione dell' Amministrazione;
 - che, conseguentemente, col presente atto, in via regolamentare e generale, si intende introdurre strumenti alternativi di tipo convenzionale, tra pubblico e privato, volti a regolamentare gli aspetti salienti per ottenere tale obiettivo;

ACCERTATO dunque che tali strumenti convenzionali vanno necessariamente estesi anche alle zone B, C e D del PRG (come già introdotto preliminarmente dalla delibera consiliare n. 30/06), nonché a tutte le zone del PRG non dotate di P.P. oltre che ai casi in cui gli strumenti attuativi non ricorrano alle convenzioni, con i criteri introdotti col presente atto;

RITENUTO dunque, per quanto sopra:

- che è necessario introdurre in via regolamentare e generale una serie di possibili strumenti operativi a disciplina delle seguenti fattispecie:
 - A) Disciplina della mancata cessione delle aree da destinare a standard;
 - B) Modalità di utilizzo dell'indice aggiuntivo per la realizzazione di extrastandard;
- che per ciascuna fattispecie, col presente atto viene definito il campo di intervento, i contenuti e l'iter procedimentale attraverso il quale addivenire alla convenzione tra pubblico e privato, come precisato dettagliatamente negli allegati A e B
- che col presente atto viene approvato anche lo schema generale di convenzione contenente gli elementi essenziali mentre si rinvia alle determinazioni della Giunta Comunale, caso per caso, quanto ai contenuti di dettaglio.

RITENUTO altresì:

- che in via generale si rende opportuno e necessario fare ricorso agli esposti strumenti, al fine di attuare in modo concreto una gestione del territorio che sia in grado effettivamente di destinare risorse alle urbanizzazioni per dare concreta attuazione al miglioramento qualitativo dell'ambiente urbanizzato;
- che la Amministrazione può riservarsi, anche nelle aree dove la cessione dello standard è prevista, di non darvi corso e procedere alla relativa monetizzazione in presenza di adeguate motivazioni che supportino la scelta sotto il profilo della convenienza, opportunità, vantaggiosità per la collettività, da valutarsi caso per caso;
- che, all'uopo, le modalità della cessione, individuate nei documenti allegati, tracciano un procedimento attraverso il quale dare concreta attuazione al processo valutativo dell'Amministrazione, lasciando all'assise del Consiglio Comunale la scelta motivata della monetizzazione in luogo della cessione, nei casi in cui tale scelta non sia altrimenti desumibile come opportuna e di per sé vincolante, da situazioni di fatto necessitate;

RILEVATO:

- che nell'allegata scheda "B" al punto 2 "modalità di calcolo" si fa riferimento (quanto al valore del coefficiente α) alla determinazione, per zone del territorio comunale, di un valore tra 0.15 e 0.25 demandato alla scelta del Consiglio Comunale;
- che, dunque, in fase di prima esecuzione del provvedimento a valenza regolamentare di cui al presente atto, una volta divenuto esecutivo, si rende opportuno da subito individuare, per le zone del territorio comunale, il valore da attribuire al citato coefficiente α ;

VISTO il D.Lgs. 267/00;

VISTA la L.R. 18/83 e succ. mod. ed integr. ed in particolare l'art. 16 "regolamento edilizio".;

VISTE le disposizioni del titolo V della Costituzione

VISTO lo Statuto Comunale ed in particolare l'art. 14 in materia di esercizio della potestà regolamentare che testualmente recita : " 1. Il Consiglio e la Giunta comunale, nell'esercizio della rispettiva potestà regolamentare, adottano, nel rispetto dei principi fissati dalla legge e del presente statuto, regolamenti nelle materie ad essi demandate per legge.

2. I regolamenti, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione, sono depositati nella segreteria comunale alla libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi con la contemporanea affissione, all'albo pretorio comunale e negli altri luoghi consueti, di apposito manifesto recante l'avviso del deposito.

3. I regolamenti entrano in vigore il primo giorno del mese successivo alla scadenza del deposito di cui al precedente comma 2."

VISTO il parere reso ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – del D.Lgs. n. 267/2000;

Con il seguente esito della votazione:

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

DELIBERA

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato, unitamente agli allegati schede A e B;
- 2) Stabilire che i contenuti della presente deliberazione, quanto alle allegate schede "A" e "B", hanno valenza regolamentare generale nella specifica materia edilizia ed urbanistica ed integrano le disposizioni dei regolamenti della strumentazione urbanistica esistente e richiamata in premessa e in vigore;
- 3) Approvare le allegate schede A, B quali norme integrative dei vigenti strumenti regolamentari dei piani urbanistici ed edilizi;
- 4) Quanto agli elementi fondamentali del rapporto convenzionale tra Comune e privati (in merito alla disciplina della cessione aree, monetizzazione anche parziale, eventuali rateizzazioni, realizzazione diretta di opera pubblica) sono desumibili dai contenuti delle schede A e B, e per gli aspetti ulteriori si rinvia alle determinazioni del Consiglio e della Giunta comunale, nelle rispettive fasi procedimentali esecutive descritte negli allegati A e B;
- 5) In quanto atto a valenza regolamentare generale in materia urbanistica, quanto ai contenuti delle allegato schede "A" e "B", ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, commi 5, 6 e 7 della L.R. 18/83 e succ. mod. ed integrazioni, si invia la copia del presente atto alla Provincia dell'Aquila, mentre è altresì sottoposto alla procedura di cui all'art.14 del vigente statuto comunale, ai fini della entrata in vigore;
- 6) INOLTRE, in merito alla determinazione del valore del coefficiente α , di cui alla scheda "B" allegata al presente provvedimento, per quanto rilevato in premessa e cioè in fase di prima applicazione del provvedimento regolamentare e subordinatamente alla sua entrata in vigore, si stabilisce che il predetto coefficiente abbia il seguente valore per zone del territorio comunale:
 - 0.25 per le aree ricadenti sulle seguenti vie: via Porta Napoli, Via XX Settembre fino all'incrocio con via Fosso La Pietra, Via Umberto I fino all'incrocio con Via Peschiera, Via Peschiera, Via Antonello D'Aquino tra Via Porta Napoli e Via Peschiera, Via

Concerie, Corso Vittorio Emanuele da Via Concerie a Piazza Plebiscito. Piazza Plebiscito e Piazza T. Patini;

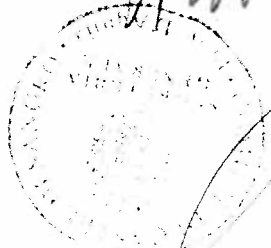
- 0.20, per tutte le restanti zone B. C e D del PRG;
- 0.15 per tutte le altre zone e previsioni della esistente pianificazione territoriale comunale:

7) con separata votazione e con la stessa votazione di cui sopra ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile.

IL PRESIDENTE
(Ing. Umberto Murolo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Dott. Angelo Caruso)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr.ssa Franca Colella)



DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ho espresso, a conclusione della fase istruttoria, parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione in merito alla "regolarità tecnica".

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
(Arch. Antonio Peschi)

SCHEDA A

Disciplina della mancata cessione delle aree destinate a standard.

1) **Campo di applicazione** :

- 1.1 Zone in cui è prevista la realizzazione e cessione di aree destinate a standard. L'Amministrazione si riserva, per ragioni di opportunità – oggetto di valutazione caso per caso – di rinunciare alla acquisizione, in luogo della monetizzazione totale o parziale degli standard.
- 1.2 Zone dove tale previsione non è espressa o dove è materialmente impossibile la cessione. L'Amministrazione in tale caso prevede tale strumento quale concreta modalità operativa per la realizzazione degli standard (previsti altrimenti nei piani attraverso lo strumento dell'esproprio con realizzazione diretta da parte dell'amministrazione, non realizzabili in concreto per mancanza della copertura finanziaria).

2) **Modalità di calcolo**:

Superficie totale dello standard : $S = 24 \text{ mq/ ab. } (= 80 \text{ mc.}) (*)$

Monetizzazione standard : Valore terreno regime esproprio +

Costo realizzazione opere urbanizzazione (verde = 50% -
parcheggi = 50%) in attuazione del vigente prezzario
regionale

3) **Procedura** :

- Istanza del privato relativa alla richiesta del permesso a costruire completa del calcolo della superficie S di cui al punto 2):
- Istruttoria dell'Ufficio Urbanistica

Per la tipologia di cui al caso 1.1. del campo di applicazione sono necessarie le successive fasi procedurali:

- Delibera di C.C. di approvazione e decisione sulla monetizzazione parziale o totale degli standard ed indicazione eventuale dell'opera pubblica da realizzare in caso di realizzazione diretta;
- Atti successivi (approvazione progetto, schema di convenzione, definizione tempi di realizzazione ed ogni altro utile elemento) demandati alla G.C. e ai funzionari;
- Stipula convenzione e rilascio Permesso di Costruire;

(*) S di cui al Decreto Ministeriale n. 1444/68



- Per la tipologia di cui al caso 1.2 del campo di applicazione sono necessarie le successive fasi procedurali:
- Delibera della Giunta Comunale di approvazione e decisione sulla monetizzazione anche parziale degli standard ed indicazione eventuale dell'opera pubblica da realizzare in caso di realizzazione diretta. Tale deliberazione non necessita nel caso in cui l'ufficio tecnico, in fase istruttoria, verifichi la impossibilità di realizzare alcuna cessione utile per la collettività e non debba individuare alcuna opera pubblica da realizzare a cura del privato.
- Atti successivi (approvazione progetto, schema di convenzione, definizione tempi di realizzazione ed ogni altro utile elemento) demandati alla G.C. e ai funzionari;
- Stipula convenzione e rilascio Permesso di Costruire;

3) **Precisazioni** nell'ipotesi di individuazione dell'opera pubblica da realizzare:

- La disponibilità a realizzare direttamente l'opera pubblica avviene su istanza generica del privato, sottoposta ad accettazione dell'Amministrazione e ad individuazione dell'opera pubblica utile per la collettività;
- ove l'importo monetizzato è al di sotto della soglia comunitaria l'affidamento di realizzazione degli interventi di OO.PP. può essere consentita direttamente al privato maggiorandolo di una percentuale del 10%;
- la previsione dei costi di progettazione, direzione dei lavori, sicurezza, indagini e rilievi se necessari a carico del privato realizzatore;
- ove l'importo monetizzato sia superiore alla soglia comunitaria per l'affidamento diretto di realizzazione di opere, il citato importo va versato al Comune per essere destinato alla realizzazione di OO.PP..
- la previsione che le aree non cedute devono conservare la destinazione d'uso prevista nello strumento urbanistico, in misura non inferiore alle quantità fissate dal D.M. 1444/68 e comunque previste nello strumento urbanistico.

SCHEDA B

Disciplina dell'utilizzo dell'incremento di cubatura previsto nei piani urbanistici

1) Campo di applicazione:

Disciplina delle ipotesi dei piani, approvati, nei quali è prevista la possibilità di utilizzo di un incremento di cubatura denominato indice aggiuntivo (it 2). L'utilizzo di tale cubatura in più comporta la destinazione dei proventi derivanti dalle seguenti modalità di calcolo, ad opere di urbanizzazione aggiuntive, denominate "extra standard", da realizzare anche all'esterno dell'ambito pianificato, per il miglioramento qualitativo degli standard urbani e della qualità della vita.

2) Modalità di calcolo:

$$IL = Su \times \alpha \times \beta$$

IL = Importo Lavori opera di urbanizzazione extra standard in attuazione del vigente Prezzario Regionale

Su = Superficie Utile = Volume derivante dall'indice aggiuntivo diviso l'altezza media, pari a mt. 3,00

α = Coefficiente variabile tra 0,15 e 0,25 in relazione alle diverse zone di intervento determinato a monte con delibera di consiglio comunale.

β = Valore medio di mercato determinato per le singole Zone dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio.

3) Procedura:

Istanza del privato volta ad ottenere il permesso a costruire con calcolo delle cubature richieste con particolare riferimento a quelle derivanti dalla applicazione dell'indice aggiuntivo (it2)

- a. Istruttoria dell'Ufficio Urbanistica
- b. Delibera di C.C. di approvazione e individuazione dell'opera pubblica da realizzare con i proventi derivanti dalle modalità di calcolo di cui al punto 2.
- c. Le fasi attuative successive (approvazione progetto, schema di convenzione, tempi di realizzazione) ed ogni altro utile elemento sono delegati alla G.C. e ai funzionari;
- d. Stipula convenzione e rilascio Permesso di Costruire;

4) Precisazioni:

- la previsione dei costi di progettazione, direzione dei lavori, sicurezza, indagini e rilievi, se necessari, a carico del privato realizzatore;
- ove l'importo monetizzato è al di sotto della soglia comunitaria l'affidamento di realizzazione degli interventi di OO.PP. può essere dato direttamente al privato, maggiorandolo di una percentuale del 10%;
- ove l'importo monetizzato sia superiore alla soglia comunitaria per l'affidamento diretto di realizzazione di opere, il citato importo va versato al Comune per essere destinato alla realizzazione di OO.PP..
- la previsione che le aree non cedute devono conservare la destinazione d'uso prevista nello strumento urbanistico, in misura non inferiore alle quantità fissate dal D.M. 1444/68 e comunque previste nello strumento urbanistico.

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.

14 MAG. 2008

Castel di Sangro, li _____

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.

14 MAG. 2008

Castel di Sangro, li _____

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.

27 GIU. 2008

Castel di Sangro, li _____

Il Funzionario Responsabile del Settore I
(Fortunato Locci)

Fortunato Locci

Si attesta che la presente deliberazione esplica i propri effetti, a seguito della sua pubblicazione su termini di cui all'art. 14 dello statuto comunale in quanto atto regolamentare nonché per decorrenza dei termini di cui all'art. 16, comma 5, b e f della L.R. 18/33 e vice versa col riepilogo per non essere stata sospesa dal computo dei termini decorrenza delle funzioni dell'Agente entro 45 gg del 23/06/08 data di acquisizione al prot. 36392, del protocollo auto.

Vice Segretario Generale

