



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

COPIA

DELIBERAZIONE

N. 25

del 31/05/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria in 1° Convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO:

PROCEDURA DI DECLASSAMENTO IN ZONA AGRICOLA E/O VERDE PRIVATO DI AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 33, COMMA 2, LETTERA L) DELLA L.R. N. 18/1983 E S.M.I.. DETERMINAZIONI SULLA DISTRIBUZIONE DELLE ZONE OMOGENEE.

L'anno DUEMILAVENTIDUE, addì TRENTUNO del mese di MAGGIO alle ore 15:25 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle misure prescritte ai fini della prevenzione del COVID-19, a seguito di convocazione disposta dal Presidente e debitamente notificata a tutti i Consiglieri, si è riunito a seduta il Consiglio Comunale

Risultano presenti:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
CARUSO Angelo - Sindaco	X	
CASTELLANO Franco - Consigliere Comunale	X	
D'AMICO Michela - Consigliere Comunale	X	
RAFFONE Simon Luca - Consigliere Comunale	X	
ACCONCIA Enia - Consigliere Comunale	X	
DELL'EREDE Raffaella - Consigliere Comunale	X	
FRASCONE Vincenzo - Consigliere Comunale	X	
CIMINI Anna Rita - Presidente	X	
DI VITTO Francesca - Consigliere Comunale		X
MARINELLI Daniele - Consigliere Comunale	X	
CARNEVALE Diego - Consigliere Comunale	X	
MARINELLI Silvia - Consigliere Comunale		X
MARCHIONNA Mario - Consigliere Comunale	X	

Partecipa il Segretario Generale FRANCA COLELLA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente, ANNA RITA CIMINI, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno in oggetto riportato.

Il Sindaco relazione sull'argomento posto all'ordine del giorno, evidenziando la necessità di definire le procedure per la collocazione delle volumetrie rinvenienti dalla retrocessione eseguita con deliberazione di C.C. N. 44 del 05/08/2021 e disposta ai sensi dell'art.33 lett. l) della L.R. 18/83.

A tal riguardo va sottolineato che la cessione dell'edificabilità avviene a mezzo di procedure concorsuali, nelle quali è indicata la compatibilità urbanistica delle zone ove collocare la volumetria. Tuttavia, le risultanze della retrocessione hanno determinato una consistenza volumetrica diversa tra le varie sottozone in cui si articolano gli ambiti urbanistici (Zona C suddivisa in C1- C2- C3-C4-C5-C6-C7, etc.), per la quale necessita una specifica regolamentazione. Invero, l'ammissibilità del cumulo dello standard edificatorio per le varie zone edificabili si rende possibile per effetto della riduzione dell'indice di fabbricabilità avvenuto genericamente per tutte le zone edificabili (riduzione ad 1/3), così come previsto dal PRG definitivamente approvato.

Tale riduzione non ha inciso o meglio modificato gli altri parametri, rimasti in tal modo invariati (altezze edifici, distanze, rapporto di copertura).

In ragione di tali presupposti, il criterio applicabile alla specie potrebbe seguire l'assetto originariamente previsto nel piano adottato con delibera commissariale n.1 dell'11/03/2009, che, per vero, conteneva un quadro di riferimento edificatorio che ha subito unicamente le limitazioni volumetriche di cui sopra. Ed allora, il cumulo edificatorio andrebbe consentito sino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità previsto per ogni sottozona urbanistica e ciò a mezzo dell'istituto del trasferimento volumetrico di cui all'art. 5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. Decreto Sviluppo). Il trasferimento della volumetria, pertanto, potrebbe essere consentito senza distinzione tra le varie sottozone appartenenti alla stessa zona generale.

Udita la proposta del Sindaco, apre la discussione con gli interventi dei consiglieri.

Al termine della illustrazione del Sindaco interviene il Consigliere Diego Carnevale che rammenta che su questo atto c'era una sostanziale condivisione. Lamenta però che i bandi prevedono tempi troppo lunghi e si augura che ciò non accada in futuro.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI E RICHIAMATI:

- il vigente PRG del Comune di Castel di Sangro approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020, pubblicata sul BURA Ordinario n. 21 del 27/05/2020;

ATTESO che, con l'art. 5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. Decreto Sviluppo) convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 è stato ridefinito il concetto di "perequazione urbanistica", mediante l'istituto della "cessione di cubatura" quale vero e proprio diritto urbanistico, oltre che privato;

VISTO l'art 33, comma 2, lettera l) della L.R. 18/1983, inerente l'istituto della retrocessione dell'edificabilità dei suoli;

RILEVATO in particolare che, in virtù di suddetto dispositivo normativo, nasce il problema della regolamentazione dell'istituto giuridico della "cessione di cubatura" che viene regolamentata, solo dal punto di vista civilistico e non da quello urbanistico, dal succitato decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, nel quale, infatti:

- all'articolo 5 , comma 1, lettera c) è disposto che *«Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:(omissis) c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura"»;*
- all'articolo 5, comma 3 in cui è precisato che *«Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati,previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"».*

ATTESO che, quindi, trattasi di norma finanziaria con cui:

- viene tipizzato il nuovo schema contrattuale della cessione di cubatura;
- è modificato l'articolo 2643 del Codice civile aggiungendo ai vari contratti che si devono rendere pubblici con il mezzo della trascrizione, anche i contratti che costituiscono,trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

RITENUTO, pertanto, indispensabile, ai fini dell'applicazione del succitato dispositivo di norma,definire l'applicazione urbanistica di detto istituto, specie nelle zone omogenee del PRG, indipendentemente dalle suddivisione in sottozone;

RITENUTO in particolare di dover stabilire che l'applicazione dell'istituto del "trasferimento di cubatura" all'interno delle sottozone del PRG vigente, possa essere ammesso:

- con trasferimento della capacità edificatoria da un fondo "sorgente" ad un fondo "accipiente",che siano entrambi ricompresi nella stessa Zona generale di PRG, prescindendo dalla relativa sottozona;
- nel rispetto del limite massimo della densità edilizia previsto originariamente nelle NTA del PRG adottato con Delibera commissariale n.1 dell'11/03/2009, ovvero nel limite massimo per il fondo "accipiente" a trasferimento di cubatura avvenuto;
- previa presentazione di un progetto unitario edilizio di intervento di dettaglio (scala 1:500,1:200, 1:100 e 1:50), che, nel rispetto dei caratteri architettonici del contorno edificato, definisca in modo compiuto, anche con riferimento al contesto edificato (ove esistente), da sottoporre, a seguito di positiva e favorevole istruttoria da parte del competente Ufficio Urbanistica, alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale, ai fini del successivo rilascio di Permesso di Costruire da parte del Settore III - Edilizia ed Urbanistica.

RICHIAMATA la Legge Regionale n. 29 del 13/10/2020, pubblicata sul BURA Speciale n. 160 del16/10/2020, ad oggetto: "Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo), misure urgenti e temporanee di semplificazione e ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia", che all'art.10 "Sostituzione dell'art. 33 della l.r. 18/1983", prevede, tra l'altro che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi:

- le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, comma 2, lettera e);
- le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio già interamente urbanizzato alla formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, declinati anche in forma semplificata con planovolumetrico, e le delimitazioni degli

stessi, ove finalizzate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, comma 2, lettera g);

- l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, comma 2, lettera i);

RITENUTO quindi di dover disciplinare l'istituto del c.d. "trasferimento di cubatura" previsto dall'art. 5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. Decreto Sviluppo) convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, nelle zone omogenee edificabili previste dal PRG, eccetto la zona A già disciplinata da altro atto deliberativo (D.C.C. N. 56 del 30/11/2020) onde consentirne l'applicazione del cumulo volumetrico nel rispetto dei limiti già prestabiliti;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione che si allegano in calce alla presente: dal Responsabile del Settore III, sotto il profilo della REGOLARITA' TECNICA;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate e pertanto non necessita di parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267;

VISTI E RICHIAMATI:

- la L.R. 12/04/1983 n. 18, nel testo in vigore, come da ultimo modificata dalla L. R. 13/10/2020 n. 29;
- la Legge 1150/42;
- il DPR 380/2001;
- il D.Lgs n. 152/2006 e smi;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e successive modificazioni, ed in particolare l'art. 42, circa le competenze del Consiglio Comunale;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;
- lo Statuto Comunale vigente;

Con votazione, indetta dalla Presidente per alzata di mano, avente il seguente risultato:

Voti favorevoli unanimi, resi da n. 11 (undici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) **DI DICHIARARE** le premesse in narrativa motivazione del presente atto ai sensi della L.241/90, intendendole interamente richiamate.
- 2) **DI ASSUMERE** a base delle presenti determinazioni le previsioni di cui all'art.5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n.70 (c.d. Decreto Sviluppo) convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, con cui è stato ridefinito il concetto di "perequazione urbanistica", mediante l'istituto della "cessione di cubatura" quale vero e proprio diritto urbanistico, oltre che privato.

- 3) DI RITENERE APPLICABILE** l'istituto del "trasferimento di cubatura" previsto dall'art.5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. Decreto Sviluppo) convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106:
- con trasferimento della capacità edificatoria da un fondo "sorgente" ad un fondo "accipiente", che siano entrambi ricompresi nella stessa Zona generale di PRG;
 - nel rispetto del limite massimo della densità edilizia previsto originariamente nelle NTA del PRG adottato con Delibera commissariale n.1 dell'11/03/2009, ovvero nel limite massimo per il fondo "accipiente" a trasferimento di cubatura avvenuto;
 - previa presentazione di un progetto unitario edilizio di intervento di dettaglio (scala 1:500, 1:200, 1:100 e 1:50), che, nel rispetto dei caratteri architettonici del contorno edificato, definisca in modo compiuto, anche con riferimento al relativo contesto (ove esistente), da sottoporre, a seguito di positiva e favorevole istruttoria da parte del competente Ufficio Urbanistica, alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale, ai fini del successivo rilascio di Permesso di Costruire da parte del Settore III Edilizia ed Urbanistica.
- 4) DARE ATTO** che risulta pertanto indispensabile definire l'applicazione urbanistica di detto istituto nelle zone generali edificabili ed omogenee del PRG, eccetto la zona A già disciplinata da altro atto deliberativo (D.C.C. N. 56 del 30/11/2020).
- 5) STABILIRE** che la compatibilità urbanistica della volumetria di provenienza da una sottozona sia trasferibile e dunque cumulabile su altra sottozona appartenente alla stessa zona generale.
- 6) DI DARE ATTO** che, detta deliberazione, ai sensi dell'art. 33, comma 2 della L.R. 18/1983, come modificato dall'art. 10 della L.R. 29/2020, non costituisce variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
- 7) DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio comunale.
- 8) DI DARE ATTO** che, ai sensi ed effetti della L. 241/90, Responsabile del Procedimento del III Settore – Edilizia, Urbanistica, Manutenzioni ed Ambiente del Comune di Castel di Sangro, a cui vengono demandati gli atti consequenziali all'assunzione della presente deliberazione.

Infine, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi n. 11 (undici), resi da n. 11 (undici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Il Presidente
F.to Anna Rita Cimini

Il Segretario Generale
F.to Franca Colella

Il Consigliere Anziano
F.to Castellano Franco

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 - 1° comma - del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e precisamente dal 09/06/2022 al 24/06/2022.

Castel di Sangro, addì

Il Responsabile del Settore
F.to (Felice Le Donne)

COPIA

La presente è COPIA CONFORME all'originale esistente in archivio.

Castel di Sangro, addì 09/06/2022

Il Responsabile del Settore
(Felice Le Donne)

**Allegato “A”
alla deliberazione di Consiglio Comunale Nr.
25 del 31/05/2022
Proposta n. 25/2022**

PARERI espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267 del 18 agosto 2000

In ordine alla proposta di deliberazione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Castel di Sangro, lì 28/05/2022

Ing. Elio Frabotta

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI
RAGIONERIA

Castel di Sangro, lì