

ORIGINALE

Mod. CC-SG-2004

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO
(Provincia dell' Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	36	OGGETTO: Definizione ambito di applicazione della ristrutturazione edilizia quale intervento di ricostruzione di immobili demoliti.
DATA	28/4/2004	
SETTORE		
Proponente	3° - 1°	
Resp. Dell' esecuzione		
ANNOTAZIONI		

L' anno duemilaquattro, il giorno ventotto del mese di Aprile alle ore ventuno, nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla prima convocazione, in sessione STRAORDINARIA, 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.
FIOCCA Roberto - Sindaco	SI	MARCHIONNA Antonio - Consigliere	SI
SAMMARONE Paolo - Assessore	SI	ORSINI Salvatore - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	CARUSO Angelo - Consigliere	SI
BUZZELLI Nicola - Assessore	SI	ZACCARDI Maurizio - Consigliere	SI
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	BALZANO Franco - Consigliere	SI
SAMMARONE Paolo - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	SI
UZZEO Roberto - Assessore	SI	CARLINI Franco - Consigliere	SI
CALABRESE Antonio - Consigliere	SI	SCIOLI Erminia - Consigliere	SI
CATINI Francesco - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco	17	Consiglieri presenti ad apertura di seduta	16
Consiglieri in carica incluso il Sindaco	17	Consigliere entrato in carica durante la seduta	1
		Consiglieri assenti ad apertura di seduta	0

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune Dott. Emilio Corradini. Assume la presidenza della seduta il Sig. Roberto Fiocca nella sua qualità di Sindaco. Il Presidente, constatata la validità, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

Successivamente all' apertura della seduta sono usciti dall' aula consiliare i consiglieri: MUROLO Umberto, ROMANO Alfredo, BALZANO Franco, CARUSO Angelo, BIASELLA Gaetano e UZZEO Roberto.

Successivamente all' apertura della seduta sono entrati o rientrati nell' aula consiliare i consiglieri: BALZANO Franco, MUROLO Umberto, CARUSO Angelo, BIASELLA Gaetano e UZZEO Roberto.

Il Presidente cede la parola al Consigliere CARUSO Angelo (Polo per Castello) il quale relaziona in merito alla proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che la Legge Regionale n° 18/83 come successivamente integrata e modificata dalla L.R. n° 70/95 ha disciplinato all'art. 30 gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
- che tra gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente la "ristrutturazione edilizia" si definisce come: *interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un sistematico insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi:*
 - *aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;*
 - *aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici;*
 - *la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.*
- che in riferimento alla nozione della ristrutturazione edilizia la Circolare applicativa della legge regionale n. 70/95 precisa che *"Tra le operazioni ricomprese nella nozione di ristrutturazione edilizia la norma chiarisce che rientrano anche quelle di demolizione e ricostruzione dell'edificio purchè la demolizione sia finalizzata alla ricostruzione di un edificio che mantenga le volumetrie e le superfici preesistenti, salvo che aumenti delle une o delle altre siano previsti dagli strumenti urbanistici e salva la possibilità di aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile dell'edificio che si intende demolire e ricostruire;"*
- che la precitata normativa limita l'intervento di ristrutturazione ai fabbricati esistenti definiti nella sagoma, nella superficie e nella volumetria con la contestuale demolizione preordinata alla ricostruzione dell'immobile;
- che anche il D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) all'art. 3 lettera d) specifica*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

CONSIDERATO:

- che pervengono al Comune richieste di permesso di costruire per la ristrutturazione edilizia (ex art. 30 L.R. 18/83 nel testo in vigore), per fabbricati esistenti che al momento dell'istanza risultano parzialmente o completamente demoliti;
- che il P.R.G. vigente, fatto salvo il piano di recupero, non contempla la possibilità di ricostruire fabbricati totalmente o parzialmente demoliti anche se la demolizione è avvenuta in un'epoca recente;

RILEVATA pertanto la necessità di precisare l'ambito operativo della categoria di ristrutturazione edilizia e ricomprendere in tale fattispecie la ricostruzione di fabbricati esistenti che hanno subito crolli spontanei parziali o totali dovuti a cause naturali (deperimento e cedimento strutturale ecc.) avvenuti nel periodo non superiore ad anni 3 dalla richiesta di autorizzazione alla ricostruzione purché, non siano sopraggiunti vincoli di inedificabilità assoluta derivanti da strumenti urbanistici generali o particolareggiati, o dall'applicazione di leggi speciali per la tutela del territorio che vietino espressamente in tali zone la ricostruzione di fabbricati o delle parti demolite;

RITENUTO pertanto stabilire:

- che in entrambi i casi (crolli parziali o totali) la preesistenza del fabbricato nonché la sua consistenza in termini di superfici, altezze, volumi e sagoma deve essere dimostrata mediante prove documentali, catastali, fotografiche, storiche o di altro genere purché idonee allo scopo;
- che non si può dar luogo alla ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione di un fabbricato demolito in assenza di prove che attestino l'esistenza dell'immobile e delle sue caratteristiche;
- che nel caso i fabbricati vengano demoliti intenzionalmente, per poter essere ricostruiti successivamente, deve essere richiesta preventiva autorizzazione al Comune con allegata perizia

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Emilio Corradini)

IL SINDACO
(Avv. Roberto FIOCCA)

giurata redatta da tecnico abilitato contenente il rilievo dello stato di fatto del fabbricato da demolire;

- che dovrà essere indicata con precisione l'epoca di realizzazione del fabbricato oggetto di tale ricostruzione con l'indicazione degli estremi degli atti di assenso da parte del Comune oppure nel caso di immobili risalenti ad epoca antecedente al 1942 (al 1967 se fuori dalla perimetrazione urbana) e pertanto non provvisti di licenze o concessioni edilizie, l'epoca a cui risale il fabbricato dovrà essere attestata mediante la presentazione di documentazione storica, catastale, fotografica oppure attraverso presentazione di dichiarazione da parte della ditta richiedente, o da terzi se informati sui fatti, nelle forme previste dalle vigenti norme in materia di documentazione amministrativa;
- che nella fattispecie per la ricostruzione di tali immobili dovrà essere rispettata la normativa sulla ristrutturazione edilizia prevista dalla legge regionale 18/83 nel testo in vigore e dal D.P.R. n. 380/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

UDITI i seguenti interventi:

CARLINI Franco Capogruppo (Nuova Stagione): chiede quale esigenza abbia determinato la fissazione del termine di tre anni. Ritene che sarebbe opportuno un preventivo monitoraggio delle esigenze di ricostruzione esistenti nella Città.

CARUSO Angelo (Polo per Castello): non ravvede alcuna difficoltà a prevedere un termine temporale diverso. Fa rilevare, tuttavia, che il termine di tre anni è quello ritenuto idoneo dall'Ufficio proponente.

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTA la L.R 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell' art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 sulla proposta della presente deliberazione, che si allega in calce alla stessa dal Funzionario Responsabile del settore 3° - Ufficio 1° Urbanistica-Edilizia in ordine alla "regolarità tecnica";

A maggioranza di voti espressi nelle forme di legge, con n. 12 (dodici) voti favorevoli e n. 4 (quattro) voti astenuti (**CARLINI Franco**, **BALZANO Franco**, **BIASELLA Gaetano** e **SCIOLI Erminia**),

DELIBERA

- 1) Con riferimento a quanto specificato in premessa, stabilire che l'ambito operativo della ristrutturazione edilizia comprende la ricostruzione di fabbricati esistenti che hanno subito crolli spontanei parziali o totali dovuti a cause naturali (deperimento e cedimento strutturale ecc.) avvenuti nel periodo non superiore ad anni 3 dalla richiesta di autorizzazione alla ricostruzione e purché nel corso di questi anni non siano sopraggiunti vincoli di inedificabilità assoluta derivanti da strumenti urbanistici generali o particolareggiati, o dall'applicazione di leggi speciali per la tutela del territorio che vietino espressamente in tali zone la ricostruzione di fabbricati o delle parti di essi demolite;
- 2) Di stabilire che :
 - a. nei casi di crolli parziali o totali la preesistenza del fabbricato nonché la sua consistenza in termini di superfici, altezze , volumi e sagoma deve essere dimostrata mediante prove documentali, catastali, fotografiche, storiche o di altro genere purché idonee allo scopo;
 - b. non si può dar luogo alla ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione di un fabbricato demolito in assenza di prove che attestino l'esistenza dell'immobile e le sue caratteristiche;
 - c. nel caso in cui il proprietario intendesse demolire il fabbricato per poterlo ricostruire successivamente, fermo restando il limite massimo di tre anni, egli dovrà fare la richiesta preventiva di autorizzazione al Comune, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Edilizio comunale, allegando ad essa il rilievo dello stato di fatto completo di documentazione fotografica del fabbricato da demolire in forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato;

- d. nel progetto di ristrutturazione dovrà essere indicata con precisione l'epoca di realizzazione del fabbricato in oggetto con l'indicazione degli estremi degli atti di assenso da parte del Comune oppure nel caso di immobili risalenti ad epoca antecedente al 1942 (al 1967 se fuori dalla perimetrazione urbana) e pertanto non provvisti di licenze o concessioni edilizie, l'epoca a cui risale il fabbricato dovrà essere attestata mediante la presentazione di documentazione storica, catastale, fotografica oppure attraverso presentazione di dichiarazione da parte della ditta richiedente o di terzi se informati sui fatti, in forma di atto notorio resa davanti ad un organo giudiziario;
- 3) Motivare l'ampliamento della categoria della ristrutturazione edilizia, nei limiti definiti nella presente deliberazione, in quanto in tale contesto la ristrutturazione edilizia è intesa come recupero e ripristino del patrimonio edilizio esistente;
- 4) Dare atto che per quanto non espressamente indicato nel presente atto trova applicazione la vigente normativa in materia (L.R. n° 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni e DPR n° 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni).

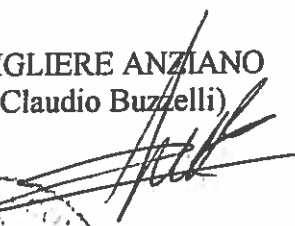
DICHIARA

A maggioranza di voti espressi nelle forme di legge, con n. 12 (dodici) voti favorevoli e n. 4 (quattro) voti contrari (CARLINI Franco, BALZANO Franco, BIASELLA Gaetano e SCIOLI Erminia), la presente deliberazione urgente e, pertanto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

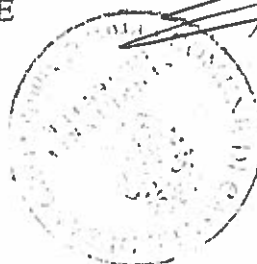
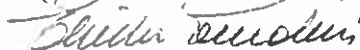
IL PRESIDENTE
(Avv. Roberto Fiocca)



IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Sig. Claudio Buzzelli)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Emilio Corradini)



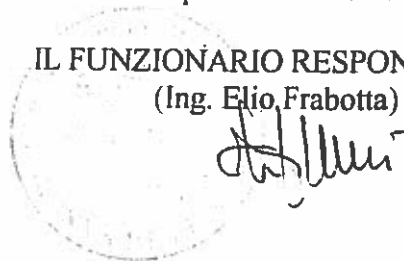
—oOo—

Esce dalla sala consiliare il Consigliere ORSINI Salvatore.

DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ho espresso, a conclusione della fase istruttoria, in quanto proponente, parere favorevole, sotto il profilo della "regolarità tecnica", sulla PROPOSTA della presente deliberazione.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
(Ing. Elio Frabotta)

A circular official stamp is partially visible behind the signature. The signature is written in dark ink and appears to be 'E. Frabotta'.

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 - comma 1°, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

CASTEL DI SANGRO II 13 MAG. 2004

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Emilio Corradini)



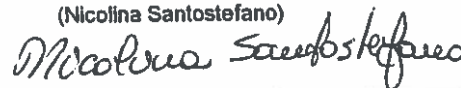
RELATA DI PUBBLICAZIONE

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. 18/8/2000 n. 267.

CASTEL DI SANGRO II 13 MAG. 2004

L'IMPIEGATO ADDETTO

(Nicolina Santostefano)



LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

Per essere stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, per dieci giorni consecutivi a decorrere dal 13 MAG. 2004 a norma dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

CASTEL DI SANGRO II 10 GIU. 2004

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE SETTORE I°

(Dott. Vincenzo Carbone)

