



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. 41

del 07/10/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria in 1° Convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO:

DISCIPLINARE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.. PROVVEDIMENTI.

L'anno DUEMILAVENTIDUE, addì SETTE del mese di OTTOBRE alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle disposizioni contenute nella disciplina per le sedute del Consiglio Comunale di Castel di Sangro a seguito di convocazione disposta dal Presidente debitamente notificata a tutti i Consiglieri, si è riunito in modalità mista - presenza e videoconferenza -, il Consiglio Comunale (Regolamento approvato con D.C.C. n. 31/2022)

Risultano presenti:

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

Partecipa, in presenza 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 Presidente del Consiglio Comunale passa la parola al Sindaco.

Questi fa presente che è un provvedimento richiesto dagli uffici per regolarizzare la fattispecie e ne illustra compiutamente i contenuti.

Al termine interviene l'Assessore D'Amico Michela.

Interviene anche il Consigliere Daniele Marinelli che concorda sulla proposta.

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 30/04/2020 il Comune di Castel di Sangro ha approvato il Piano Regolatore Generale – Adeguamento Intesa – con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020 avente ad oggetto: *“Approvazione definitiva della Variante Generale al PRG del Comune di Castel di Sangro (AQ) – L.R. 3 Marzo 1999, art. 11 , art. 43 , comma 2”* pubblicata sul BUR Ordinario n. 21 del 27/05/2020;
- le NTA allegate al predetto strumento urbanistico prevedono all'art. 19 le seguenti modalità di attuazione del PRG:
 - 1) per intervento edilizio diretto;
 - 2) per intervento edilizio diretto convenzionato;
 - 3) per intervento urbanistico preventivo;
- all'art. 19.02. *Intervento edilizio diretto convenzionato–planovolumetrico di coordinamento* delle NTA del PRG, si individuano le seguenti Zone :B1 - B2 - B4 - B6 – C1 -C5 – C6 - D1 - F1 - D5 - F3 - F4 - F5, dove è ammesso il rilascio del permesso di costruire ed eventuale preventiva stipula (*dove richiesto dalle singole norme di zona*) di una convenzione regolante i rapporti tra concessionario ed Amministrazione Comunale;
- che tale possibilità è esclusa per le altre Zone del PRG dove l'edificazione è subordinata a preventivi Piani Attuativi di iniziativa pubblica, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente;

RILEVATO che l'edificazione di vaste aree del territorio comunale sono state subordinate alla redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, includendo tra queste anche quelle aree, che a seguito di numerosi condoni edilizi ex Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. hanno assunto nel tempo un carattere suburbano, caratterizzato dalla compresenza di attività residenziali ed attività agricole preesistenti;

RILEVATO che tali aree sono spesso carenti di idonee dotazioni territoriali (come viabilità, parcheggi, verde pubblico, infrastrutture di rete ecc.) primarie e secondarie inerenti alla destinazione urbanistica residenziale e che il PRG al fine di conferire un disciplinato assetto generale all'interno di un organico disegno urbanistico ha previsto la preventiva redazione dei piani particolareggiati anche con il recupero degli insediamenti esistenti;

RITENUTO tuttavia possibile l'applicazione dell'Istituto del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, quando i requisiti del lotto edificabile non pregiudichino le future scelte urbanistiche da inserire all'interno dei piani particolareggiati delle Zone omogenee, per le quali il PRG demanda alla preventiva approvazione dello strumento attuativo di iniziativa pubblica;

CONSIDERATO che il ricorso al *Permesso di Costruire convenzionato* ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 costituisce un ulteriore strumento nella gestione del territorio che

consente,attraverso una forma semplificata, la realizzazione di opere di interesse pubblico, mediante la stipula di una convenzione;

RAVVISATA pertanto la necessità di regolamentare la procedura per accedere al suddetto titolo edilizio stabilendo in particolare:

- 1) la specificità dei lotti edificatori sui quali è possibile applicare l'art. 28 bis DPR 380/2001;
- 2) la stipula della Convenzione, da approvare con delibera di Consiglio Comunale, contenente gli obblighi in materia di opere a scomputo;
- 3) la cessione o monetizzazione degli standard secondo il calcolo indicato nelle NTA del PRG;
- 4) la definizione della superficie a standard per abitante da insediare, nell'ottica del regolamento degli interessi reciproci tra la pubblica amministrazione ed il privato cittadino interessato ad accedere a tale forma di Permesso di Costruire;

RITENUTO individuare i seguenti requisiti che stabiliscono le caratteristiche fondamentali del lotto edificatorio per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001 in luogo della redazione del Piano Particolareggiato.

Requisiti obbligatori per l'edificazione dei lotti:

- a) ***l'intervento non può pregiudicare lo sviluppo urbanistico di altre zone o altri lotti;***
- b) ***aree dotate di opere di urbanizzazione:*** i lotti devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primarie (strade, reti tecnologiche); in particolare l'ubicazione deve consentire in maniera diretta l'accesso carrabile e l'allaccio alle reti idrica, fognaria ed elettrica. Tuttavia la loro edificazione non deve condizionare lo sviluppo futuro dei lotti circostanti in termini di accessibilità e tracciato delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) ***aree ricadenti nelle zone di P.R.G. elencate all'art.19, punto 19.03, lettere b) e c);***

In aggiunta ai suddetti requisiti obbligatori dovrà ricorrere almeno uno dei seguenti requisiti:

- d) ***marginalità:*** il lotto confina con il limite di Zona definito dal PRG o comunque costituisce margine rispetto alla Zona interessata alla redazione del Piano Particolareggiato;
- e) ***interclusione:*** il lotto si presenta come intercluso per la presenza di strade, costruzioni o elementi naturali come corsi d'acqua ecc., dove non risulta possibile qualsiasi intervento di rilevanza complessiva (es: strade, servizi, reti, ecc.);
- f) ***edificazione parziale:*** sul lotto insistono dei fabbricati precedentemente autorizzati e/o legittimati da condoni edilizi, suscettibili di ampliamenti o nuove costruzioni secondo gli indici del PRG, fermo restando l'applicazione di norme statali e/o regionali finalizzate alla razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (es. L.R. 16/2009; L.R. 49/2012);
- g) ***ubicazione strategica per opere di interesse pubblico:*** l'edificazione del lotto può risultare di interesse generale e collettivo dal punto di vista urbanistico, nelle more di redazione del Piano Particolareggiato.

STABILITO che:

- la richiesta del Permesso di Costruire convenzionato deve obbligatoriamente contenere all'interno della Relazione Tecnica di Asseverazione a firma del progettista l'indicazione, previa ampia e circostanziata disamina, circa la sussistenza dei suddetti requisiti.

- i progetti autorizzati ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, devono essere redatti nell'osservanza della normativa generale delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, dei Regolamenti Edilizi e di eventuali vincoli ambientali e/o sovra comunali presenti nell'area e possono prevedere anche una sola delle destinazioni previste in compresenza dalle NTA, purchè nel rispetto delle aliquote percentuali massime e minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso.
- la Convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale secondo lo schema "Allegato A" alle NTA del PRG, riportante gli obblighi inerenti ad eventuali opere a scomputo delle dotazioni territoriali primarie (art. 13 NTA del PRG) e la cessione e/o monetizzazione degli standard urbanistici (art. 12 NTA del PRG).
- lo standard urbanistico fissato all'art. 12 delle NTA di PRG in 24 mq/abitante, dovrà essere, nei casi disciplinati con la presente deliberazione, portato a 30 mq/abitante come controvalore della concertazione urbanistica di cui trattasi, da destinare al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione del territorio comunale, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 5/05/2008;
- ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici devono essere adottati i valori delle aree e della sistemazione del verde e parcheggio pubblici indicati nella Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 29/11/2013 "Atto riassuntivo generale per l'applicazione della monetizzazione degli standard ed extrastandard";

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del TUEL D. Lgs. 267/2000 come modificato dal D.L. n. 174/2012, dal Responsabile del Settore III, in ordine alla regolarità tecnica;

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del TUEL D. Lgs. 267/2000 come modificato dal D.L. n. 174/2012, dal Responsabile del Settore II, in ordine alla regolarità contabile, in quanto attraverso questo strumento sono previste delle entrate aggiuntive nel bilancio comunale.

VISTO il PRG vigente 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, con particolare riferimento alle NTA che regolamenta le Zone urbanistiche in cui è prevista la redazione preventiva dei Piani Particolareggiati.

VISTO l'art. 28 bis. "*Permesso di Costruire convenzionato*" del DPR 6/06/2001 n. 380;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale e il Regolamento Ediliziotipo – Presidenza del Consiglio dei Ministri Conferenza Unificata - Intesa 20 Ottobre 2016;

VISTO il D.M. 2/04/1968 n. 1444 in materia di disciplina degli standard urbanistici;

VISTA la Legge Regionale 23/09/1998 in materia di determinazione dei contributi di urbanizzazione primaria, secondaria e della quota del costo di costruzione;

RICHIAMATA la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 5/05/2008 "Atto di indirizzo per la determinazione a monte di criteri guida per una concertazione urbanistica coerente ed omogenea."

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 29/11/2013 "Atto riassuntivo generale per l'applicazione della monetizzazione degli standard ed extrastandard";

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

Voti favorevoli unanimi, resi da n. 12 (dodici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) **DI DICHIARARE** le premesse in narrativa motivazione del presente atto, intendendole interamente richiamate;
- 2) **DI RITENERE** applicabile l'Istituto del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, quando i requisiti del lotto edificabile non pregiudichino le future scelte urbanistiche da inserire all'interno dei piani particolareggiati delle Zone omogenee, per le quali il PRG demanda alla preventiva approvazione dello strumento attuativo di iniziativa pubblica.
- 3) **DI INDIVIDUARE** i seguenti requisiti che stabiliscono le caratteristiche fondamentali del lotto edificatorio per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001 in luogo della redazione del Piano Particolareggiato.

Requisiti obbligatori per l'edificazione dei lotti:

- a) ***l'intervento non può pregiudicare lo sviluppo urbanistico di altre zone o altri lotti;***
- b) ***aree dotate di opere di urbanizzazione:*** i lotti devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primarie (strade, reti tecnologiche); in particolare l'ubicazione deve consentire in maniera diretta l'accesso carrabile e l'allaccio alle reti idrica, fognaria ed elettrica. Tuttavia la loro edificazione non deve condizionare lo sviluppo futuro dei lotti circostanti in termini di accessibilità e tracciato delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) ***aree ricadenti nelle zone di P.R.G. elencate all'art.19, punto 19.03, lettere b) e c);***

In aggiunta ai suddetti requisiti obbligatori dovrà ricorrere almeno uno dei seguenti requisiti:

- d) ***marginalità:*** il lotto confina con il limite di Zona definito dal PRG o comunque costituisce margine rispetto alla Zona interessata alla redazione del Piano Particolareggiato;
 - e) ***interclusione:*** il lotto si presenta come intercluso per la presenza di strade, costruzioni o elementi naturali come corsi d'acqua ecc., dove non risulta possibile qualsiasi intervento di rilevanza complessiva (es: strade, servizi, reti, ecc.);
 - f) ***edificazione parziale:*** sul lotto insistono dei fabbricati precedentemente autorizzati e/o legittimati da condoni edilizi, suscettibili di ampliamenti o nuove costruzioni secondo gli indici del PRG, fermo restando l'applicazione di norme statali e/o regionali finalizzate alla razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (es. L.R. 16/2009; L.R. 49/2012);
 - g) ***ubicazione strategica per opere di interesse pubblico:*** l'edificazione del lotto può risultare di interesse generale e collettivo dal punto di vista urbanistico, nelle more di redazione del Piano Particolareggiato.
- 4) **DI STABILIRE che:**
- la richiesta del Permesso di Costruire convenzionato deve obbligatoriamente contenere all'interno della Relazione Tecnica di Asseverazione a firma del progettista,

l'indicazione, previa ampia e circostanziata disamina, circa la sussistenza dei suddetti requisiti;

- i progetti autorizzati ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, devono essere redatti nell'osservanza della normativa generale delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, dei Regolamenti Edilizi e di eventuali vincoli ambientali e/o sovra comunali presenti nell'area e possono prevedere anche una sola delle destinazioni previste in compresenza dalle NTA, purché nel rispetto delle aliquote percentuali massime e minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso.
- la Convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale secondo lo schema "Allegato A" alle NTA del PRG, riportante gli obblighi inerenti ad eventuali opere a scomputo delle dotazioni territoriali primarie (art. 13 NTA del PRG) e alla cessione e/o monetizzazione degli standard urbanistici (art. 12 NTA del PRG);
- lo standard urbanistico fissato all'art. 12 delle NTA di PRG in 24 mq/abitante, dovrà essere, nei casi disciplinati con la presente deliberazione, portato a 30 mq/abitante come controvalore della concertazione urbanistica di cui trattasi, da destinare al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione del territorio comunale, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 5/05/2008.

5) **DI STABILIRE che** ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici devono essere adottati i valori delle aree e della sistemazione del verde e parcheggio pubblici indicati nella Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 29/11/2013 "Atto riassuntivo generale per l'applicazione della monetizzazione degli standard ed extrastandard".

Infine, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi n. 12 (dodici), resi da n. 12 (dodici) 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 21/10/2022 al 05/11/2022.

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 21/10/2022

Il Responsabile del Settore
(Felice Le Donne)

**Allegato “A”
alla deliberazione di Consiglio Comunale Nr.
41 del 07/10/2022
Proposta n. 43/2022**

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 04/10/2022

Ing. Federico Isola

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 05/10/2022

Dott. Angelo Angelone