



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
PROVINCIA DI SALERNO

Albo Pretorio online

n. _____ Registro Pubblicazione

Pubblicato il _____

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.43 del 19 Settembre 2013

OGGETTO: Intervento edilizio in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e del Decreto Legge "Sviluppo" n. 70/2011. Società "Forme e Strutture s.r.l.". Provvedimenti.

L'anno duemilatredici, il giorno diciannove del mese di Settembre alle ore 10 nella Sala Convegni ex Tabacchificio Centola in Pontecagnano Faiano, si è riunito il Consiglio Comunale .

Presiede l'adunanza il Cons. Gallo Alfonso – Presidente Consiglio Comunale

Risulta presente il Sindaco, Dott. Ernesto Sica, e n. 14 Consiglieri Comunali, come da seguente prospetto:

COGNOME E NOME		COGNOME E NOME	
SICA Gerarda	SI	BELLINO Luigi	SI
FUSCO Francesco	SI	SMARRA Francesco	NO
LIGURSO Giovanni	SI	LAMBERTI Pasquale	SI
FIGLIORE Nunzia	SI	LANZARA Giuseppe	SI
ALBANO Maria Michela	SI	ANASTASIO Antonio	SI
GALLO Alfonso	SI		
MALANDRINO Giuseppe	SI		
PAOLILLO Michele	SI		
CACCAVO Monica	SI		
VECCHIONE Antonio	NO		
FERRO Giovanni Francesco	SI		

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Grasso con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Sono altresì presenti gli Assessori: Dario Del Gais e Francesco Pastore -

IL PRESIDENTE

procede alla trattazione del quattordicesimo punto all'ordine del giorno, avente ad oggetto: "Intervento edilizio in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e del decreto "Sviluppo" n. 70/2011. Società "Forme e Strutture s.r.l.";

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pontecagnano Faiano è dotato, in termini di strumentazione urbanistica generale, di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR n. 18 del 07.01.1988, nonché di Regolamento Edilizio Comunale (REC) approvato, da ultimo, con delibera consiliare n. 10 del 31.03.2009 e pubblicato sul BURC n° 29 del 29.05.2009;
- il D.L n° 70 del 13.05.2011, convertito in Legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011, n. 106, denominata "*Prime disposizioni urgenti per l'economia*", all'art. 5, per le "*costruzioni private*" recita:

9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.*

10. Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

11. Decorso il termine di cui al comma 9 e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

12. Le disposizioni dei commi 9, 10 e 11 si applicano anche nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le disposizioni degli statuti di autonomia e con le relative norme di attuazione.

13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

- a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*

b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.

14. *Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, fatto salvo quanto previsto al comma 10, e al secondo periodo del comma 11, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9 lettera a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto.*

- la Regione Campania non ha approvato nei 60 gg. successivi all'entrata in vigore della Legge 106/2011 (art. 5 c. 1 D.L. 70/11) né nei successivi 120 gg. (art. 5 c. 14 D.L. 70/11) “specifiche leggi per incentivare tali azioni” (di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente); pertanto, ai sensi del c. 11, fino all'entrata in vigore della normativa regionale, ai fini dell'attuazione del D.L. 70/11 e s.m.i. è necessaria apposita deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01;
- il DPR 380 del 06.06.2001 all'art. “Art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici”, recita:
 1. *Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 – n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*
 2. *omissis*
 3. *La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*
- la dichiarazione di interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale come prevista dall'art. 14 del DPR 380/01 per l'applicazione della deroga ai fini dell'attuazione del D.L. 70/11 debba ritenersi contenuta nell'art. 9 del D.L. 70/11 stesso e dunque debba consistere nel: “... *fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, ...*”;
- sulla scorta di tutto quanto sopra espresso, si ritiene necessario, dunque, che sulla proposta progettuale di seguito riportata si esprima il Consiglio Comunale ai sensi del c. 1 dell' art. 14 del DPR 380/01 e ss.mm. ii.. e del D.L. 70/11;

PRESO ATTO che l'istanza prevede la realizzazione di una ulteriore volumetria con incremento di altezza è stato acquisito il nulla osta della Soprintendenza BAPPSA e l'Autorizzazione paesaggistica n° 75 del 10.05.2012 e l'Ufficio in data 08.06.2012 prot. 17095 ha comunicato i motivi ostativi all'accoglimento in quanto:

- *la proposta progettuale non prevede alcuna dotazione di standard urbanistici, in contrasto con quanto richiesto dal comma 11 dell'invocato art. 5 della L. n. 106/2011;*
- *il comma 9 dell'art. 5 dell'invocata L. n. 106/2011 è attivabile solo previa applicazione del procedimento e relative verifiche di cui all'art. 14 del DPR*

380/2001 (deliberazione di consiglio comunale), come indicato al primo periodo del comma 11 dell'art. 5 della L. n. 106/2011, non modificato dal successivo comma 14;

- nella proposta progettuale si indica che "l'area oggetto di intervento è degradata con preesistenze dismesse e con funzioni eterogenee" senza sostanziare in alcun modo tale condizione che costituisce il presupposto per l'applicazione dell'invocato art. 5 della L. n. 106/2011.

Si rileva, inoltre, che non risulta acquisita agli atti la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto di variante agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, oltre che alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

RILEVATO che, in riscontro a tale motivazione, l'istante in data 21.06.2012 con prot. 18425 / trasmetteva nota e tavola integrativa (n° 18) nella quale:

1. in riferimento al punto 1, viene evidenziata l'individuazione, la quantificazione e localizzazione della dotazione di standard urbanistici (18 mq/ab) pari a mq 97,34 riferita al richiesto ampliamento volumetrico di mc 525,60; tali standard urbanistici risultano localizzati nella parte nord del lotto ed accessibili da strade private;
2. in riferimento al punto 2, si contesta la necessità del ricorso all'art. 14 del DPR 380/01 ritenendo che l'art. 5 comma 14 della L. 106/11 decorsi i 120 gg. senza che la Regione abbia adottato alcun provvedimento legislativo sia di immediata applicabilità costituendo un sistema compiuto autosufficiente;
3. in riferimento al punto 3, si osserva che con delibera di consiglio comunale n° 4 del 27.02.2010 sono stati individuati gli ambiti urbani degradati da riqualificare soggetti a trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 7 commi 2 e 3 della L.R. 19/09 e smi ed in particolare l'allegato A14 della citata delibera interessa anche l'area oggetto di intervento;

inoltre, circa il rilievo della mancata acquisizione della dichiarazione "del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto di variante agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, oltre che alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia", si comunica che la stessa non è da considerarsi ostativa all'accoglimento implicando, al più, la possibilità di integrare la documentazione presentata all'Ente.

DATO ATTO che:

- ▲ in data 20.11.2012 prot. 33744, veniva trasmessa ulteriore documentazione nella quale, sostanzialmente, sempre rispetto al punto 1 delle motivazioni ostative sopra riportate, viene prevista la cessione gratuita all'Ente di un'area di mq 598 da destinare a verde attrezzato e parcheggi con costruzione di un locale ad uso pubblico con accessibilità garantita dalla strada pubblica;
- ▲ in data 30.11.2012 prot. 35433, veniva trasmessa ulteriore tav. 8/a "completamento della integrazione precedente;
- ▲ in data 16.01.2013 l'intera proposta progettuale veniva istruita dall'Ufficio;
- ▲ in data 17.09.2013 con prot. 27763, con argomento già posto all'ordine del giorno del Consiglio Comunale del 19/09/2013, veniva trasmessa ulteriore aggiornamento della proposta progettuale composta da n° 10 elaborati, nella quale, sostanzialmente si prevede, ai sensi della norma in oggetto:
 - 1) il completamento dell'intervento edilizio di cui al PdC 45/11 con aumento di volumetria entro il limite del 20% della volumetria assentita (n° 16 u.i., n° 16 box-garages, n° 14 cantinole);
 - 2) che l'area antistante il fabbricato, per una superficie pari a mq. 355, sarà ceduta all'Ente e sarà attrezzata a verde; nella stessa area è prevista la cessione di un locale di mq. 20 con antistante tettoia che l'amministrazione potrà destinare al decentramento di servizi pubblici per i cittadini della litoranea quali, per esempio, un posto fisso per la polizia locale o un presidio sanitario di pronto soccorso. Nella proposta di

riqualificazione a cui la presente si riferisce è prevista, a cura e spese della società proponente, la sistemazione a parcheggio con marciapiede dell'area pubblica esistente tra la strada litoranea e l'attuale proprietà privata; il tutto come nelle tavole trasmesse. Inoltre, la superficie proposta in cessione all'Ente, pari a mq. 355 + mq.20 = mq. 375, rappresenta il 21,3% dell'intero lotto di proprietà (mq.1760).

DATO ATTO, inoltre, che:

- l'area edificabile interessata dall'intervento edilizio autorizzato ricade nella sottozona omogenea "B1" del vigente P.R.G. e per una parte non interessata dall'edificazione, in zona B3 e in zona F.
- la verifica delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e dei parametri urbanistici è riportata nell'all. 1 Relazione tecnica, cui si rinvia per le verifiche tecniche a farsi da parte del competente ufficio;
- i parametri e le verifiche predisposte dall'istante nella relazione tecnica prima del rilascio del Permesso di Costruire in deroga saranno successivamente verificate dall'ufficio;

VISTA la relazione del Responsabile del IV° Settore - Governo del Territorio, Arch. Giovanni Landi prot. n° 27854 del 17.09.2013 inerente l'attuazione dell'art. 5 DL70/2011 convertito dalla Legge106/2011 nella quale si evidenzia che la proposta aggiornata risulta sostanzialmente diversa rispetto a quella già in atti, sia per una diversa distribuzione degli immobili oggetto di condono, sia per una diversa dislocazione degli immobili destinati ad interessi generali e sia, infine, per la posizione di aree destinate a verde e parcheggi pubblici.;

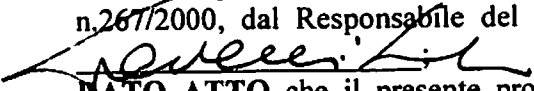
RITENUTO che l'intervento suddetto rientri nella fattispecie di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare;

RITENUTO, pertanto, possibile riconoscere l'interesse pubblico dell'intervento ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/11 e di conseguenza riconoscere la possibilità di applicazione del D.L. 70/2011 e per l'effetto, riconosciuto l'interesse pubblico dell'intervento, autorizzare il rilascio del permesso di costruire in deroga in merito all'intervento suddetto, fatto salvo la definizione dell'istruttoria tecnica e l'acquisizione dei pareri previsti per Legge;

RITENUTO, infine, necessario dettare alcune prescrizioni che di seguito si riportano: prevedere che la ditta istante si impegni formalmente alla riqualificazione dell'area degradata, come da progetto presentato, realizzando a propria cura e spese l'area a verde e a parcheggio, con relativa cessione gratuita dell'area e delle opere all'Ente prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Ciò premesso:

VISTO il parere favorevole, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, dal Responsabile del Settore 4° - Governo del Territorio, Arch. Giovanni Landi


DATO ATTO che il presente provvedimento non necessita di parere contabile in quanto non comporta alcun onere finanziario per il Comune;

SENTITO l'intervento del Presidente, che pone a votazione l'argomento in discussione;

Con votazione espressa nei modi e nelle forme di legge, per alzata di mano, con il seguente esito

Presenti n. 15 Votanti n. 15

Favorevoli n. 9

Contrari n. 5 (Fiore, Ligurso, Sica Gerarda, Lanzara e Fusco)

Astenuti n. 1 (Albano).

D E L I B E R A

1. di riconoscere, per quanto in premessa, l'interesse pubblico dell'intervento di cui all'istanza prot. n° 5231 del 20.02.2012 e successiva integrazione del 21.06.2012 prot. 18425, ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 del DPR 380/01 e dell'art. 5 del D.L. 70/11 convertito dalla L 106/11;

2. di prestare il proprio assenso, avendone riconosciuto l'interesse pubblico, per quanto di competenza nel rispetto del procedimento e delle competenze di cui all'art. 14 fatti salvi tutti i pareri e le verifiche preordinate al rilascio del PDC a cura del Settore 4°-Governio del Territorio, all'intervento di che trattasi così come descritto nella documentazione grafica depositata in uno al presente provvedimento e alla nota del 17/09/2013 prot. 27763 e precisamente:
 - Tav. 1: Relazione tecnica;
 - Tav. 2: Stralci cartografici;
 - Tav. 3: Planimetria di sistemazione esterna;
 - Tav. 4: Planimetria con individuazione aree oggetto di cessione;
 - Tav. 5: Planimetria con sistemazione aree oggetto di cessione;
 - Tav. 6: Prospetto e profilo su via Mar Ionio;
 - Tav. 7: Piante;
 - Tav. 8: Prospetti;
 - Tav. 9: Sezioni;
 - Tav. 10: pianta e prospetto con individuazione della volumetria aggiuntiva;

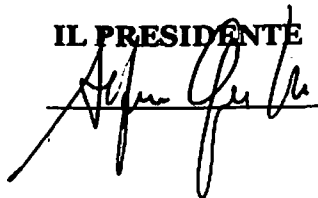
4. di dettare le seguenti prescrizioni: *prevedere che la ditta istante si impegni formalmente alla riqualificazione dell'area degradata, come da progetto presentato, realizzando a propria cura e spese l'area a verde e a parcheggio, con relativa cessione gratuita dell'area e delle opere all'Ente prima della comunicazione di ultimazione dei lavori;*

5. di stabilire che gli impegni di cui al punto precedente saranno formalizzati con atto unilaterale d'obbligo da presentare prima del rilascio del titolo abilitativo;

6. di incaricare il Responsabile del Settore 4° - Governo del Territorio degli atti consequenziali al presente atto ivi compreso il rilascio del Permesso di Costruire in deroga, secondo quanto previsto nell'istruttoria tecnica e all'esito dell'acquisizione dei pareri previsti per Legge, nonché della verifica degli obblighi e previsioni del presente deliberato e dei motivi ostativi già comunicati dall'ufficio oltre che delle verifiche tecniche-amministrative del caso.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

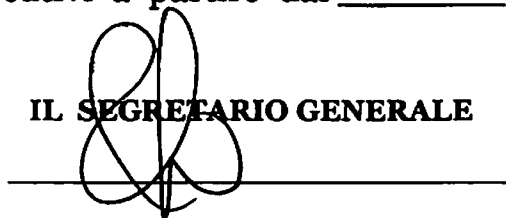
Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal - 4 OTT. 2013

- 4 OTT. 2013

Li _____



IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dal giorno _____
ex art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000 e s.m.i.

IL SEGRETARIO GENERALE

Li _____