



CITTA' DI ATRIPALDA

PROVINCIA DI AVELLINO

ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40 del 29-11-2019

OGGETTO

ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 7 BIS DELLA L.R. 19/2009 E SS.MM.II. ED ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 IN DITTA SARNO ALESSANDRO, amm.re unico della società "Top house srl", PAGLIUCA SOFIA e PAGLIUCA ROSA MARIA PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO AD USO PRODUTTIVO EX FABBRICA CERAMICA/PIATTI IN VIA CESINALI - DETERMINAZIONI

L'anno duemiladiciannove il giorno ventinove del mese di novembre alle ore 19:25 nella Residenza Comunale, previo espletamento delle formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale.

Presiede la seduta: Ing. Giuseppe Spagnuolo in qualità di Presidente.

Partecipa all'adunanza, nell'esercizio delle sue funzioni, il Segretario Generale Dott. Beniamino Iorio.

Intervengono:

Nazzaro Anna	A	Del Mauro Massimiliano	P
Moschella Vincenzo	A	Antonacci Salvatore	P
Palladino Nunzia	P	De Venezia Anna	P
Urciuoli Stefania	P	Spagnuolo Paolo	P
Musto Mirko	P	Mazzariello Francesco	P
Pesca Costantino	P	Landi Domenico	P
Gambale Antonella	P	Picariello Maria	P
De Vinco Giuliana	P	Scioscia Fabiola	P

Il Sindaco, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

Sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267/00, come modificato dalle legge 213/12, hanno espresso i relativi pareri i responsabili dei Settori interessati come riportati in calce.

Il Sindaco – Presidente dà lettura dell'argomento previsto al punto n. 6 dell'O.D.G. avente ad oggetto: *“Istanza di Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art.7bis della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. ed art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 in ditta Top House S.r.l., Pagliuca Sofia e Pagliuca Rosa Maria per la demolizione e ricostruzione del complesso edilizio ad uso produttivo Ex Fabbrica Ceramica di Via Cesinali. Determinazioni.”*

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito l'intervento del Sindaco - Presidente, così come risulta dalla registrazione audio contenuta nel supporto informatico depositato agli atti dell'ufficio segreteria e dal resoconto integrale della seduta in data odierna che anche se non materialmente allegato qui si intende integralmente riportato;

Uditi gli interventi dei Consiglieri comunali così come risultano dalla registrazione audio contenuta nel supporto informatico depositato agli atti dell'ufficio segreteria e dal resoconto integrale della seduta in data odierna che anche se non materialmente allegato qui si intende integralmente riportato;

Premesso che:

- Per gli interventi volti al recupero e riutilizzo di complessi produttivi ed industriali dismessi l'art. 7 bis della L.R. 19/2009 (inserito dalla L.R. n. 16 del 07.08.2014 in applicazione dell'articolo 5 comma 9 del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito dalla legge 12 luglio 2011, n.106) prevede il rilascio del permesso di costruire in deroga e quindi con l'applicazione degli articoli 14 e 16 comma 4 lettera d) ter del d.P.R. 380/2001;
- La deliberazione preventiva del Consiglio Comunale costituisce un elemento necessario, in quanto, al pari del titolo disciplinato dall'articolo 14 del testo unico edilizia, il permesso di costruire rilasciato ai sensi dell'articolo 5, comma 9 e seguenti, del D.L. n. 70/2011 determina una deroga alla disciplina ordinaria e alle previsioni degli strumenti urbanistici ed è pertanto un istituto di carattere eccezionale, applicabile esclusivamente entro i confini tassativamente previsti;
- La preventiva deliberazione del Consiglio comunale consente di valutare la sussistenza dell'interesse pubblico all'operazione e di verificare la effettiva rispondenza del progetto all'esigenza *"di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente"* e di *"riqualificazione di aree urbane degradate"*, e quindi di riscontrare se sussistono le condizioni per il riconoscimento della disciplina premiante in deroga alla disciplina urbanistica ordinaria (volumetria aggiuntiva, cambio di destinazione d'uso, modifiche alla sagoma degli edifici, distanze tra fabbricati);
- Per il rilascio del permesso in deroga previsto dal testo unico edilizia il Consiglio comunale deve effettuare una comparazione tra l'interesse alla realizzazione di un'opera pubblica e/o di interesse pubblico e l'interesse alla corretta attuazione delle previsioni di piano. Nel rilascio del permesso in deroga previsto dal Decreto sviluppo la comparazione deve

avvenire tra l'interesse pubblico al rispetto della pianificazione e quello del privato ad attuare un intervento costruttivo, che assume però rilievo pubblicistico nella misura in cui razionalizza e riqualifica aree degradate, con il solo limite che *"si tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari"*;

- Con delibera di Giunta Comunale n. 155 del 08.11.2017 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20.12.2017 sono state stabilite le modalità di calcolo del contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d) ter del d.P.R. 380/2001 per gli interventi in deroga prevedendo l'applicazione dello stesso anche per le istanze in deroga di cui all'articolo 7 bis della L.R. 19/2009;
- Con istanza in data 21/08/2017 prot. n. 18496, integrata in data 12.04.2018 prot. 8489 ed ulteriormente integrata, rielaborata e sostituita in data 16.10.2019 prot. 30000 e successiva integrazione prot. 33499 del 12/11/2019, i sig.ri Sarno Alessandro, amm.re unico della società "Top house srl" e Pagliuca Sofia e Pagliuca Rosa Maria, hanno presentato richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 bis della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. per la demolizione di un insediamento produttivo dismesso e di un annesso deposito, anche questo dismesso, con ricostruzione di un nuovo fabbricato con destinazione esclusivamente residenziale, con incremento di cubatura del 20% (art. 7 bis comma 2 lettera a) e con cambio di destinazione d'uso, il tutto in Via Cesinali 57;
- Che gli immobili oggetto d'intervento sono di seguito individuati:

Immobile n° 1 in ditta Sarno Alessandro, amm.re unico della società "Top house srl":
Ubicato in via Cesinali, 57 (porzione di capannone industriale dismesso ex fabbrica di ceramica piatti, tettoia, scala ed area circostante)

Identificato al NCEU: Foglio 5 Particella n. 105 sub. 3-5 e 6.

Immobile n.2 in ditta Pagliuca Rosa Maria e Pagliuca Sofia:

Identificato al NCEU: Foglio 5 Particella n. 844 sub 1

- Successivamente si sono svolte una serie di riunioni tra i progettisti dell'intervento e l'ufficio Urbanistica al fine di definire la proposta relativa agli standard di cessione/compensazione e l'iter amministrativo da intraprendere in considerazione del fatto che l'intervento si poneva in deroga alla strumentazione urbanistica;
- Tale attività ha comportato alcune variazioni rispetto alla prima proposta progettuale e con nota del 16.10.2019 prot. 30000 e successiva integrazione prot. 33499 del 12/11/2019, è stato presentato il progetto definitivo dell'intervento proposto, con allegato schema di convenzione;
- Nel progetto definitivo sono state localizzate le aree per lo standard ad uso pubblico di cessione derivante dall'applicazione del D.M. 1444/68, pari a mq 670, individuate nell'area libera non edificata da staccarsi dalla maggiore consistenza della particella 105 e 884 del foglio 5, previa sistemazione dell'area stessa a cura e spese dei richiedenti e con successivo frazionamento catastale e cessione dell'area all'Amministrazione comunale sempre a carico dei richiedenti, gli stessi inoltre si sono impegnati a costituire a titolo gratuito apposita servitù di passaggio pubblico a favore del Comune sulla stradina di penetrazione di progetto per un futuro collegamento con Via Cesinali (qualora si realizzassero le condizioni di fattibilità anche a carico dell'altra proprietà confinante);

Dato atto che:

- Il Responsabile del procedimento ha formulato il proprio parere istruttorio del 25/11/2019 nel quale descrive in modo analitico i termini dell'intervento proposto dai richiedenti trasmettendolo al Sindaco affinché il Consiglio Comunale si pronunci eventualmente sulla sussistenza dell'interesse pubblico ed autorizzi le deroghe previste dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 al vigente strumento urbanistico generale, il tutto ai sensi dell'art. 7 bis della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.;
- per il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è indispensabile che il Consiglio Comunale:
 1. dichiari la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera;
 2. conceda la premialità volumetrica calcolata nel 20% del volume da demolire;
 3. conceda la modifica della destinazione d'uso da produttivo a residenziale;
 4. conceda la deroga per la modifica delle sagome degli edifici e delle distanze tra fabbricati rispetto a quanto previsto dal vigente PRG ma comunque nel rispetto del D.M. 1444 **articolo 9** punto 2) laddove per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, come autenticamente interpretato all'art. 5 del D.L. 18/04/2019 n° 32, convertito con modificazioni nella legge 14/06/2019 n° 55;
 5. conceda la deroga agli indici urbanistici relativi alla densità edilizia/Superficie utile lorda e comunque nel rispetto del D.M. 1444 **articolo 7** punto 2);

Considerato *"il carattere discrezionale della deroga concessa dal Consiglio Comunale"* (Consiglio di Stato, Sez. IV, 2/4/1996, n. 439; TAR Piemonte, sez. II, 28/11/2013, n. 1287);

Visto l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Visto l'art. 5 commi 9 e 11 del D.L. n. 70/2011 convertito in Legge n. 106/2011;

Visto l'art. 7 bis della L.R. 19/2009 (comma introdotto dalla L.R. n. 16 del 07.08.2014) e ss.mm.ii.;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20.12.2017 con la quale sono state stabilite le modalità di calcolo del contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d) ter del d.P.R. 380/2001 per gli interventi in deroga prevedendo l'applicazione dello stesso anche per le istanze in deroga di cui all'articolo 7 bis della L.R. 19/2009;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica;

Per le motivazioni di cui in premessa, che si intendono di seguito integralmente riportate e trascritte:

Con voti favorevoli 15, contrari 0 su n.15 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **Di Dichiarare** la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera proposta con l'istanza del 21/08/2017 prot. n. 18496, integrata in data 12.04.2018 prot. 8489 ed ulteriormente integrata, rielaborata e sostituita in data 16.10.2019 prot. 30000 e successiva integrazione prot. 33499 del 12/11/2019, in ditta Sarno Alessandro, amm.re unico della società Top house S.r.l. e Pagliuca Sofia e Pagliuca Rosa Maria, avendo verificato la effettiva rispondenza del progetto all'esigenza "di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e di "riqualificazione di aree

- urbane degradate" e quindi riscontrando le condizioni per il riconoscimento della disciplina premiante in deroga alla disciplina urbanistica ordinaria e verificata la compatibilità delle destinazioni d'uso proposte nel progetto di riqualificazione urbana;
2. **Di Concedere** la deroga al vigente P.R.G. per:
 - a. incremento del volume contenuto nel 20%, della volumetria esistente;
 - b. modifica della destinazione d'uso da produttivo a residenziale;
 - c. modifica delle sagome degli edifici e delle distanze tra fabbricati rispetto a quanto previsto dal vigente PRG ma comunque nel rispetto del D.M. 1444/68, articolo 9, punto 2), laddove per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, come autenticamente interpretato all'art. 5 del D.L. 18/04/2019 n° 32, convertito con modificazioni nella legge 14/06/2019 n° 55;
 - d. gli indici urbanistici relativi alla densità edilizia/Superficie utile lorda e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 articolo 7 punto 2);
 3. **Di Stabilire che:**
 - a. la deroga è espressamente accordata esclusivamente per la costruzione di un immobile a destinazione residenziale;
 - b. i richiedenti sono autorizzati a localizzare lo standard ad uso pubblico di cessione derivante dall'applicazione del D.M. 1444/68, pari a mq 670, nell'area libera non edificata identificata catastalmente al foglio 5 da staccarsi dalla maggiore consistenza della particella 105 e 884 previa sistemazione dell'area stessa a propria cura e spese e con successivo frazionamento catastale e cessione dell'area all'Amministrazione comunale;
 - c. successivamente alla realizzare della stradina di penetrazione sarà costituita apposita servitù di passaggio pedonale a titolo gratuito a favore del Comune per un futuro collegamento con Via Cesinali;
 - d. in nessun caso si procederà al rilascio del certificato di agibilità, anche parziale, del fabbricato oggetto di nuova costruzione se prima non saranno stati ultimati i lavori relativi alla sistemazione dell'area da cedere al Comune a standard uso pubblico e consegnata l'area in oggetto;
 4. **Di Dare Mandato** al Responsabile del IV Settore – Servizio I Urbanistica per gli adempimenti successivi relativi alla stipula della Convenzione ed al rilascio del permesso di costruire in deroga in argomento previsti dall'art. 14 D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dall'art. 7 bis della L.r. 19/2009 e ss.mm.ii. previa acquisizione dei pareri previsti dalla normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia (antisismica, sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, efficienza energetica, tutela ambiente, ecosistema, beni culturali e paesaggio così come riportato nella relazione istruttoria), meglio precisando, all'occorrenza, dati, confini, titoli giuridici di disponibilità delle aree, ed individuazioni catastali;
 5. **Di Approvare** gli elaborati progettuali depositati agli atti e di seguito indicati:
 - a. Progetto edilizio;
 - b. Integrazioni progetto edilizio prot. 33499 del 12/11/2019;
 - c. Tavola degli impianti architettonici;
 - d. Schema di convenzione.

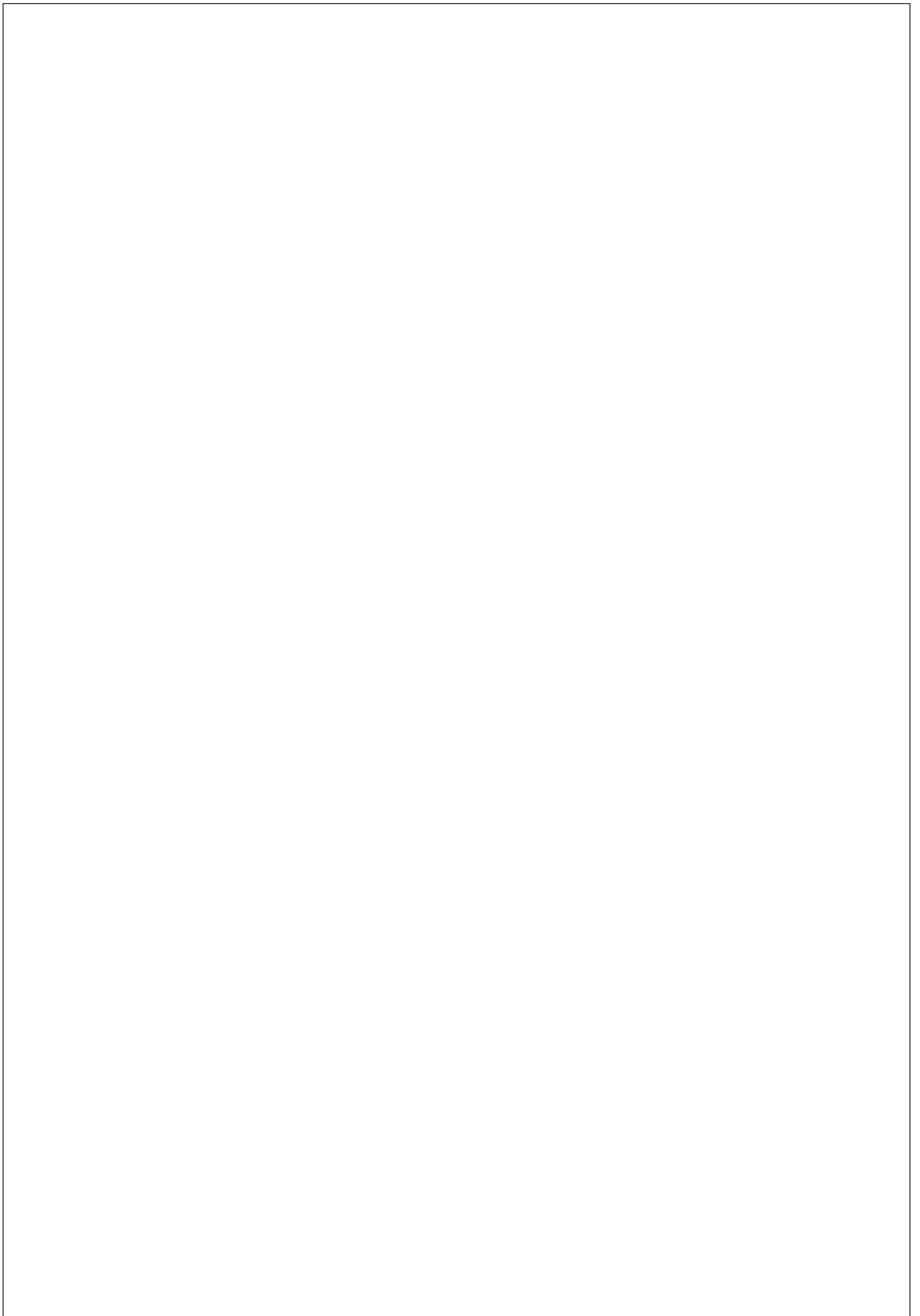
LO STESSO CONSIGLIO

Rilevata l'urgenza,

Con voti favorevoli 15, contrari 0 su n.15 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di rendere la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134-4° comma TUEL.=



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Ing. Giuseppe Spagnuolo

Il Segretario Generale
F.to Dott. Beniamino Iorio

Certificato di Pubblicazione

Certificasi dal sottoscritto Segretario che, giusta relazione dell'Istruttore addetto alle pubblicazioni, copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.lgs n.267 del 18/08/2000, per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal 23-12-2019

Dal Municipio, li 23-12-2019

Il Segretario Generale
F.to Dott. Beniamino Iorio

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti di ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 29-11-2019

Per espressa dichiarazione di immediata esecutività (art. 134 c. 4 D.lgs n. 267/2000).

Dal Municipio, li 23-12-2019

Il Segretario Generale
F.to Dott. Beniamino Iorio

VISTO DI Regolarita' tecnica

Il Responsabile del Settore
F.to Geom. Raffaele Nevola

Per copia conforme al suo originale.

Dal Municipio, li 23-12-2019

Il Segretario Generale
Dott. Beniamino Iorio