



CITTA' DI ATRIPALDA

PROVINCIA DI AVELLINO

ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 del 15-07-2014

OGGETTO

RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI COMMA 9 E 14 DELL'ART.5 DEL D.L. 70/2011 CONVERTITO IN LEGGE 106/2011 IN DITTA LOMBARDI - DE MATTIA

L'anno duemilaquattordici il giorno quindici del mese di luglio alle ore 18:00 nella Residenza Comunale, previo espletamento delle formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale.

Presiede la seduta: Avv. Paolo Spagnuolo in qualità di Sindaco.

Partecipa all'adunanza, nell'esercizio delle sue funzioni, il Segretario Generale Dott.ssa Clara Curto.

Intervengono:

Spagnuolo Paolo	P	Pascarosa Flavio	P
Prezioso Antonio	P	Pacia Ulderico	P
Spagnuolo Giuseppe	P	Scioscia Fabiola	P
Tuccia Luigi	P	Moschella Vincenzo	P
Iannaccone Antonio	P	Del Mauro Massimiliano	P
Landi Domenico	P	Parziale Gianna	P
Aquino Valentina	P	Strumolo Massimiliano	P
Musto Dimitri	P	Battista Annunziata	P
Barbarisi Raffaele	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.

...**Omissis**...Il resoconto degli interventi verrà inserito agli atti del verbale "Approvazione verbali seduta precedente", nel corso della prossima seduta consiliare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con domanda in data 11/10/2013 prot. n. 18794, i sigg. Lombardi Giuseppe e De Mattia Filomena nella qualità di proprietari dei piani II, III e IV del fabbricato sito in Atripalda in Piazza Umberto I angolo via Melfi e di promittenti acquirenti del fondo sito via Appia snc angolo via T. Mommsen, meglio identificato al NCT del comune di Atripalda al fg. 5 part.lla 419, hanno richiesto il rilascio del *permesso di costruire in deroga* per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana, ai sensi del comma 9 e 14 dell'art.5 del D.L. n.70/2011, convertito nella L. n.106/2011, secondo il progetto a firma dell'ing. Giuseppe Lombardi;
- l'intervento progettato prevede la ristrutturazione del fabbricato in Piazza Umberto I angolo via Melfi con la demolizione del III e IV piano e parte della volumetria del II piano, ed il contemporaneo trasferimento della volumetria demolita, incrementata di premialità volumetrica pari al 20% circa del volume demolito, in altro sito, indicato in via Appia angolo via T. Mommsen;
- in data 16/10/2013 prot. 19074 e prot.19079 è stato comunicato l'avvio del procedimento ai richiedenti, ai contro interessati e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii.;
- a seguito della comunicazione di avvio del procedimento è pervenuta nota dell'Amministratrice del condominio di via G. Dorso n°1, prot. n.20364 del 7/11/2013, con cui è stata richiesta la verifica delle distanze tra i fabbricati e più specificamente tra il fabbricato progettato e il fabbricato di via Dorso citato;
- in data 10/12/2013, prot. 22469, il Responsabile del V Settore ha emesso preavviso di diniego sull'istanza in oggetto, tenuto conto della relazione istruttoria del Responsabile del procedimento;
- in data 19/12/2013, prot. 23172, i coniugi Lombardi e De Mattia hanno prodotto la documentazione tecnico progettuale di adeguamento della proposta di intervento secondo le indicazioni riportate nel preavviso di diniego prot. n.22469 del 10/12/2013;
- in data 04/01/2014 prot. n.121 è stato comunicato nuovamente ai richiedenti ed ai contro interessati l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi della L.241/90 e ss.mm.ii. alla luce delle integrazioni e sostituzioni del progetto prodotte dai coniugi Lombardi e De Mattia;
- a tale nuova comunicazione non ha fatto seguito alcuna osservazione .

Rilevato che:

- la Legge n.106/2011 reca all'art. 5 norme innovative relative alle costruzioni private, precisamente dal comma 9 al comma 14, ha disposto forti elementi di deregolamentazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia previgente, che risultano particolarmente incisivi rispetto alla legislazione campana in materia;
- in assenza di una specifica legge regionale, che avrebbe dovuto stabilire alcuni principi fondamentali di applicazione della norma statale, trovano immediata applicazione, sul territorio campano, le norme di cui all'art. 5, dal comma 9 al comma 14 della legge 106/2011;
- la Regione Campania non ha fornito, per quanto di competenza, alcuna indicazione ed interpretazione sulle modalità di attuazione della norma statale; pertanto, risultano ancora presenti giustificate incertezze, perplessità e difficoltà ravvisate sul completo iter del procedimento amministrativo;

Riscontrato che:

- il permesso di costruire in deroga è un istituto che in precedenza era previsto dall'art. 14 DPR 380/01 solo per la costruzione di nuovi edifici ed impianti, e solo per destinazioni pubbliche o di interesse pubblico; con un'innovazione di notevole portata, il D.L. 70/2011 ha esteso il permesso in deroga alle costruzioni già

esistenti, anche per destinazioni d'uso privato, ed anche per assentire interventi di mutamento di destinazione d'uso.

- il permesso in deroga, pur ammesso nei casi anzidetti, deve rispettare i seguenti limiti precisati dai commi 9, 10, 11, 13 e 14 dell'art. 5 della legge n. 106/2011 e precisamente:

1. nel caso di modifiche di destinazione d'uso in deroga, deve trattarsi di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
2. gli edifici non devono essere abusivi né ricadere in centri storici o in area assolutamente inedificabile;
3. devono essere rispettati gli standard urbanistici, cioè quelli previsti dal D.M. 1444/68 e dal P.R.G.C;
4. deve essere rispettata la normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia (antisismica, sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, efficienza energetica, tutela ambiente, ecosistema, beni culturali e paesaggio);
5. devono essere recepiti, in forza del richiamo all'art. 14 DPR 380/2001, i limiti di deroga e precisamente la deroga può riguardare, oltre naturalmente alla destinazione d'uso già ammessa dalla stessa legge, solo i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti;

Dato atto che:

- a seguito della presentazione dell'istanza prot. n. 18794 del 10/11/2013, il Responsabile pro-tempore del V settore Urbanistica-Ambiente del Comune di Atripalda ha comunicato ai propri Uffici ed all'Amministrazione, con nota prot. n°19704 del 25.10.2013, le modalità operative ed interpretative per l'attuazione della norma in parola e specificatamente: *"Criteri ed indirizzi per l'applicazione dell'art.5 commi 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n.70, convertito nella legge 12 luglio 2011, n.106. Indicazioni tecniche del Responsabile del V settore"*;

- il Responsabile del procedimento, anche sulla scorta delle indicazioni tecniche del Responsabile del V settore, ha formulato il proprio parere istruttorio favorevole, prot. 3161 del 20/02/2014;

- con nota in data 24/02/2014 prot. n. 3425, il Responsabile del V settore ha trasmesso il predetto parere istruttorio all'Amministrazione, affinché il Consiglio Comunale si pronunciasse sulla sussistenza dell'interesse pubblico ed autorizzasse le deroghe previste dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 al vigente strumento urbanistico generale,

Riscontrato che 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 anche in merito alla sussistenza delle condizioni di applicazione della Legge di cui all'art.5 comma 9 della L.106/2011;
2. attesti la *"sufficienza"* del grado di *"conformazione"* del sacrificio da imporre al privato per la concessione della *"deroga"* secondo quanto proposto dal richiedente;
3. conceda la premialità volumetrica calcolata nel 20% del volume demolito;
4. approvi il trasferimento del volume demolito in altra area avente le medesime caratteristiche di destinazione urbanistica "zona B1 residenziale satura"
5. autorizzi la deroga ai parametri urbanistico edilizi in merito a:
 - compatibilità delle destinazioni d'uso proposte nel progetto di riqualificazione urbana
 - R_c = rapporto di copertura = 0,29 mq/mq
 - I_{de} = indice densità edilizia = 0,82 mc/mq (parametro nei limiti dell'art.7 del D.M.1444/68)
 - I_{ur} = indice di utilizzazione residenziale = 0,20 mq/mq
 - I_{uc} = indice di utilizzazione commerciale = 0,08 mq/mq
 - H_{max} = altezza massima = 7,25 mt. (parametro nei limiti dell'art.8 del D.M.1444/68)
 - D_f = distanza fabbricati antistanti = maggiore di mt.10,00 (parametro che rientra nei limiti dell'art.9 c.1 punto 2 del D.M. 1444/68)

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);

Ritenuto opportuno approvare la deroga relativa alla destinazione d'uso, ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanze tra fabbricati antistanti di cui alle norme del vigente P.R.G.C., ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dell'art. 5 commi 9 e 11 D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011;

Visto l'art. 14 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;

Visto l'art. 5 comma 9 e ss. del D.L. n. 70/2011, convertito nella Legge n. 106/2011;

Vista la circolare del presidente della Giunta Regione Piemonte n. 7-UOL in data 09/05/2012, per analogia applicabile anche al territorio della Regione Campania in assenza di provvedimenti regionali;

Visti i "Criteri ed indirizzi per l'applicazione dell'art.5 commi 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n.70, convertito nella legge 12 luglio 2011, n.106. Indicazioni tecniche del Responsabile del V settore", del Responsabile pro-tempore del V settore, prot. n°19704 del 25.10.2013;

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, prot. 13245 del 14.07.2014, e alla non rilevanza contabile rispettivamente del responsabile del servizio interessato e del responsabile di ragioneria;

Dopo breve sospensione dei lavori decisa all'unanimità dei consiglieri presenti al fine di condividere integrazioni prescrittive;

con voti favorevoli 12 -contrari 1 (Pacia) -astenuti 4 (Del Mauro, Moschella, Strumolo, Battista) sugli emendamenti integrativi inseriti nella parte dispositiva del presente atto dopo il punto n.12.

Con successiva votazione,

con voti favorevoli 12 -contrari 4 (Del Mauro, Moschella, Strumolo e Pacia) -astenuti 1 (Battista) sulla proposta emendata;

Si riporta la dichiarazione di voto contrario del cons. Pacia:

" Il PSI esprime proprio voto contrario perchè determina un sovradimensionamento in zona saturata (Via Appia), nonchè per i seguenti motivi:

1. Legittimità: vi è una interpretazione forzata della norma, in riferimento alla possibilità di delocalizzazione in area di inedificabilità assoluta, con riferimento agli standard urbanistici inderogabili ed in particolare alla dotazione minima inderogabile di cui agli artt. 3 e 4 del DM 02/04/1968.
2. Opportunità: il Comune ha l'obbligo di dotarsi del nuovo strumento di regolamentazione del territorio (PUC) che dovrà essere assunto; appare quindi inopportuno gravare su area saturata con violazione degli standard determinando così dei vincoli al futuro strumento urbanistico.
3. Interesse pubblico: si chiede di dichiarare il prevalente interesse pubblico, ma l'ufficio non suggerisce e/o indica quale possa essere l'interesse pubblico. Al contrario vi è interesse pubblico a non determinare nella zona interessata alla delocalizzazione: A) aggravii urbanistici che comportano maggiore incidenza di elementi inquinanti in una zona urbana già duramente interessata al traffico veicolare; B) alla diminuzione di utilizzo pro-capite di aree a verde già sottodimensionate; C) danni alla salute dei cittadini nell'area che vede crescere gli elementi inquinanti sia acustici che ambientali. Inoltre, da tenere presente che in Via Appia esiste anche la casa di cura "SANTA RITA".

Si riporta in prosieguo la dichiarazione di voto contrario del cons. Del Mauro, quale capogruppo del PDL:

" Non siamo contrari per partito preso sul punto in questione, né possiamo essere accusati di voler ostacolare l'iniziativa privata.

Ma, per come viene proposto, il punto non può avere il nostro voto favorevole. La legge consente queste operazioni solo per edifici pubblici, di interesse pubblico o ai privati quando vi è un ritorno pubblico. Il Consiglio Comunale ha il dovere di accertare la reale sussistenza dell'interesse pubblico vista la natura privata dell'opera che si vuole autorizzare e deve farlo in modo certo. Non crediamo che il ripristino del livello fra due fabbricati e

la riparazione di qualche metro di marciapiede possano essere considerati "interesse pubblico". Quanto al ripristino del decoro urbano riteniamo possa concretizzarsi anche solo con lavori di manutenzione all'immobile. Inoltre il responsabile del settore ci segnala che la rilevanza dell'interesse pubblico è un elemento essenziale ed è compito del Consiglio Comunale valutare che interesse pubblico e privato siano bilanciati stabilendo il grado di conformazione e di sacrificio da imporre al privato. Tutto ciò non è stato fatto e la maggioranza sta creando un precedente molto pericoloso perché, vista la quasi totale mancanza di richieste fatte al privato, non si capisce come potrà agire se arrivassero richieste più impegnative. Il gruppo pertanto annuncia il suo voto contrario".

DELIBERA

di dichiarare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera proposta con l'istanza prot. n.18794 del 10/11/2013, integrata e sostituita con la documentazione acquisita prot. n.23172 del 19/12/2013,

di ritenere sussistenti le condizioni per l'applicazione dell'art.5 comma 9 del D.L. 70/2011, convertito nella legge n.106/2011;

di aver stimato congruo il grado di "conformazione" del sacrificio da imporre al privato per la concessione della "deroga", secondo quanto proposto dal richiedente;

di concedere la premialità volumetrica calcolata nel 20% del volume demolito;

di approvare il trasferimento del volume demolito in altra area avente le medesime caratteristiche di destinazione urbanistica "zona B1 - residenziale satura"

di dichiarare la compatibilità delle destinazioni d'uso proposte nel progetto di riqualificazione urbana;

di autorizzare la deroga ai parametri urbanistico-edilizi in merito a:

- Rc = rapporto di copertura = 0,29 mq/mq
- Ide = indice densità edilizia = 0,82 mc/mq (parametro nei limiti dell'art.7 del D.M.1444/68)
- Iur = indice di utilizzazione residenziale = 0,20 mq/mq
- Iuc = indice di utilizzazione commerciale = 0,08 mq/mq
- H max = altezza massima = 7,25 mt. (parametro nei limiti dell'art.8 del D.M.1444/68)
- Df = distanza fabbricati antistanti = maggiore di mt.10,00 (parametro che rientra nei limiti dell'art.9 c.1 punto 2 del D.M. 1444/68)

di stabilire che l'istante è obbligato a cedere le superfici già localizzate a standards urbanistici previa sistemazione delle stesse con l'utilizzo di materiali analoghi a quelli preesistenti a propria cura e spese, nonché previo frazionamento catastale.

di stabilire che la volumetria da delocalizzare relativa al fabbricato di piazza Umberto I sia soggetto a "vincolo per cessione di cubatura" da formalizzarsi con specifico atto notarile da trascriversi a cura e spese dell'istante presso la Conservatoria dei registri immobiliari;

di stabilire che le aree oggetto di demolizione devono essere rese libere prima della data di inizio dei lavori della ricostruzione;

di stabilire che 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 e collaudati i lavori relativi al fabbricato oggetto di demolizione;

di stabilire che in ogni caso l'efficacia del complessivo permesso di costruire in deroga resta subordinata alla preliminare completa demolizione delle opere per le quali si propone la delocalizzazione ed alla successiva riqualificazione del fabbricato di piazza Umberto I;

di stabilire che non si proceda alla realizzazione degli abbaini così come da progetto in atti, ma che le aperture a servizio del "sottotetto non abitabile" relativamente al fabbricato di Piazza Umberto I vengano realizzate mediante lucernai delle dimensioni massime conformi al regolamento edilizio comunale ed a filo del piano di falda;

di stabilire che a carico degli istanti sia obbligatorio provvedere alla riqualificazione del marciapiede antistante sia il fabbricato di Piazza Umberto I, sia per l'intero fronte di via Appia con modalità e materiali da concordare con l'ufficio tecnico;

di demandare il IV settore, unitamente al V settore, a verificare la conformità al codice della strada dell'accesso carrabile che della fruibilità della aree a parcheggio circostanti, con particolare cura alla tutela del percorso pedonale;

di dare mandato al Responsabile del V settore Urbanistica e Ambiente per gli adempimenti successivi relativi 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. 5, commi 9 e succ. del D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 e dal P.R.G.C., e della normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia (antisismica, sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, efficienza energetica, tutela ambiente, ecosistema, beni culturali e paesaggio), meglio precisando, all'occorrenza, dati, confini, titoli giuridici di disponibilità delle aree, ed individuazioni catastali.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Avv. Paolo Spagnuolo

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Clara Curto

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 18-07-2014

Dal Municipio, li 18-07-2014

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Clara Curto

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti di ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

Dopo il decimo giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio (art. 134 c. 3 D.lgs n. 267/2000).

Dal Municipio, li _____

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Clara Curto

VISTO DI Regolarita' tecnica

Il Responsabile del Settore
F.to Arch. Giuseppe Cocchi

Per copia conforme al suo originale.

Dal Municipio, li 18-07-2014

Il Segretario Generale
Dott.ssa Clara Curto (*)

(*) firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs 39/1993

Prot. 12845 del 11/07/2014

Al sindaco
Paolo Spagnuolo

Agli assessori
Antonio Prezioso
Concetta Tomasetti
Luigi Tuccia

Ai Capigruppo
Valentina Aquino
Massimiliano Del Mauro
Flavio Pascarosa
Dimitri Musto

Ai Consiglieri
Raffaele Barbarisi
Antonio Iannaccone
Domenico Landi
Vincenzo Moschella
Ulderico Pacia
Gianna Parziale
Fabiola Scioscia
Giuseppe Spagnuolo
Massimiliano Strumolo

Al Segretario generale
Responsabile della Prevenzione della Corruzione
Dott.ssa Clara Curto

Oggetto: **Parere di regolarità tecnica** reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, come modificato dal D.L. 174/2012 convertito nella L. 213/2012 sulla discussione del terzo punto all'ordine del giorno del Consiglio Comunale del 15/07/2014 proposto dall'Amministrazione per il "rilascio permesso di costruire per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana ai sensi dei commi 9 e 14 dell'art.5 D.L. 70/2011, convertito in Legge 106/2011 in ditta Lombardi – De Mattia".

Lo scrivente arch. Giuseppe Cocchi, nominato responsabile del V settore con decreto sindacale n°7543 del 29.04.2013 dal sindaco del Comune di Atripalda, avv. Paolo Spagnuolo, attualmente dimissionario dalla funzione di Responsabile di Settore per effetto della nota prot. 11892 del 26.06.2014 e mantenuto nel ruolo nelle more della decisione del sindaco pro-tempore, come comunicato dal Segretario Generale dell'Ente con nota prot. 12821 del 09/07/2014, **ESPRIME PARERE DI REGOLARITA' TECNICA POSITIVO**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, come modificato dal D.L. 174/2012, convertito nella L. 213/2012, sulla discussione del terzo punto all'ordine del giorno del Consiglio Comunale del 15/07/2014 proposto dall'Amministrazione comunale di Atripalda avente ad oggetto: "rilascio permesso di costruire per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana ai sensi dei commi 9 e 14 dell'art.5 D.L. 70/2011, convertito in Legge 106/2011 in ditta Lombardi – De Mattia", giusta convocazione del v.sindaco prot. 12786 del 07/07/2014.

Il parere in parola, nell'ambito dei controlli preventivi di regolarità amministrativa sugli atti deliberativi previsti dal Legislatore, è obbligatorio e non vincolante; pertanto il Consiglio Comunale potrà, motivatamente, non conformarsi al parere reso dal competente responsabile di settore (comma 4 dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.).

Di seguito le motivazioni del parere positivo.



Premesso che:

- a seguito di istanza prot. 18794 del 11/10/2013 i sigg. Lombardi e De Mattia hanno chiesto il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art.5 commi 9 e ss. del D.L. 70/2011, convertito nella L.106/2011;
- a seguito di articolata vicenda procedimentale il competente Settore urbanistica ed ambiente trasmetteva al sindaco, con nota prot. 3425 del 24/02/2014, la relazione tecnica istruttoria prot. 3161 del 20.02.2014 con la quale si esprimeva "parere istruttorio favorevole" e rappresentava che la proposta in parola era da ritenersi "meritevole di esame/discussione in Consiglio Comunale ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii."; tanto affinché il Consiglio Comunale si pronunciasse sulla sussistenza dell'interesse pubblico ed autorizzasse le deroghe previste dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 al vigente strumento urbanistico generale.
- i coniugi Lombardi e De Mattia inoltravano all'Amministrazione Comunale nota di sollecito alla conclusione del procedimento prot. 6761 del 11/04/2014;
- in occasione di tale nota, il V settore relazionava in data 15/04/2014 al sindaco, confermando il parere istruttorio reso il 20/02/2014, anche sulla scorta del parere del Segretario Generale del 21/11/2011 sui limiti al rilascio dei permessi in deroga, evidenziando tuttavia un diverso orientamento della Procura inquirente di Avellino su analoghe fattispecie e sollecitando un parere di riconosciuto esperto in materia urbanistica sulle questioni prospettate.
- il sindaco e l'assessore al ramo non hanno inteso, sulla fattispecie sopra descritta, acquisire alcun ulteriore parere tecnico – giuridico, sebbene richiesto dal competente ufficio;

Atteso che il parere istruttorio dell'ufficio è stato redatto secondo le indicazioni rese dal responsabile del V Settore con nota prot. n°19704 del 25.10.2013 avente ad oggetto: "Criteri ed indirizzi per l'applicazione dell'art.5 commi 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n.70, convertito nelle 12 luglio 2011, n.106. Indicazioni tecniche del Responsabile del V settore";

Rilevato che nella seduta di Consiglio Comunale del 30/06/2014 l'Amministrazione ha inteso sottoporre all'approvazione del Consiglio stesso l'"adozione Regolamento per l'applicazione dell'art.5, commi 9 -14 del D.L. 70/2011, convertito in Legge 106/2011" in uno al progetto di riqualificazione urbana dei sigg. Lombardi - De Mattia e che l'esame istruttorio dell'ufficio non era stato condotto secondo le "norme" contenute nelle approvando "regolamentolinee guida" del Consiglio Comunale;

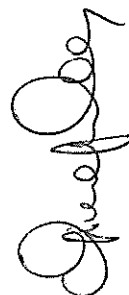
Tenuto conto che sulla base di tale rilievo lo scrivente responsabile del V settore, con nota prot. 11868 del 26.06.2014 già trasmessa a tutti i soggetti in indirizzo, ha espresso parere di regolarità tecnica negativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000, come modificato dal D.L. 174/2012 convertito nella L.213/2012, sulla proposta di deliberazione dell'Amministrazione per il "rilascio permesso di costruire per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana ai sensi dei commi 9 e 14 dell'art.5 D.L. 70/2011, convertito in Legge 106/2011 in ditta Lombardi – De Mattia".

Vista la delibera di Consiglio Comunale n°13 del 30/06/2013

Vista la delibera di Consiglio Comunale n°16 del 30/06/2013

Riscontrato che la convocazione dell'ordine del giorno del Consiglio Comunale del 15/07/2014, prot. 12786 del 07/07/2014, non contempla l'"adozione Regolamento per l'applicazione dell'art.5, commi 9 -14 del D.L. 70/2011, convertito in Legge 106/2011" e che pertanto vengono a mancare le motivazioni che avevano indotto lo scrivente ad esprimere parere di regolarità tecnica negativo;

Per tutto quanto sopra esposto, si esprime parere di regolarità tecnica positivo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000, come modificato dal D.L. 174/2012 convertito nella L.213/2012, sul testo redatto dallo scrivente e depositato agli atti della proposta di deliberazione dell'Amministrazione per il "rilascio permesso di costruire per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana ai sensi dei commi 9 e 14 dell'art.5 D.L. 70/2011, convertito in Legge 106/2011 in ditta Lombardi – De Mattia".



Più specificamente si conferma il parere istruttorio reso dal responsabile del procedimento con nota prot. 3161 del 20.02.2014, condiviso dallo scrivente Responsabile del V settore con nota prot. 3425 del 24.02.2014 e ribadito dall'Ufficio stesso con nota prot. 7025 del 15.04.2014.

Con riferimento specifico alle richieste dell'Ufficio contenute nella nota prot. 3425 del 24.02.2014 di acquisizione di un parere da parte di riconosciuto esperto in materia di diritto urbanistico, su taluni aspetti interpretativi della norma che non vedrebbero la concorde interpretazione di consulenti della Procura della Repubblica di Avellino, occorre evidenziare che il parere acquisito dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino a firma del prof. Avv. Pierluigi Mantini sulla specifica materia, reso noto a seguito dell'incontro promosso dall'ANCE di Avellino in data 25.06.2014, "conforta" la posizione assunta dall'Ufficio e già contenuta nel parere del Segretario Generale dell'Ente reso in data 21.11.2011.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, pertanto, il **Consiglio Comunale**, tenuto conto delle verifiche istruttorie di legge effettuate dal competente ufficio anche sulla scorta della dichiarazione resa dal progettista incaricato ing. Giuseppe Lombardi ex art.20 c.5 del D.P.R. 380/2001, è chiamato ad individuare la **sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento proposto dai coniugi Lombardi - De Mattia** nel rispetto delle facoltà attribuitegli dalla Legge ed allo stesso tempo ad autorizzare il competente settore comunale al rilascio del permesso di costruire il deroga, secondo i parametri edilizio-urbanistici proposti dal progettista incaricato, ritenuti congrui dall'Ufficio stesso, superando i divieti e i limiti imposti dal vigente Strumento Urbanistico Generale.

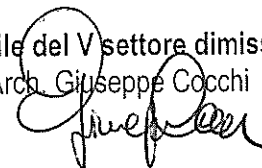
In proposito, per completezza di trattazione, si riproduce il testo della sentenza del TAR Piemonte n°1287 del 28.11.2013 nella parte in cui intende chiarire la natura dell'intervento in deroga ai sensi della L. 106/2011: *"La rilevanza dell'interesse pubblico nella complessiva operazione è, pertanto, un elemento essenziale dell'istituto coniato nel 2011, il quale qualifica la deroga pur consentita alle disposizioni urbanistiche vigenti sulla base di una scelta politica di opportunità (nonché di compatibilità con l'esistente) che è dalla legge rimessa al Consiglio comunale. E' evidente, peraltro, che tale interesse pubblico deve risultare comunque bilanciato con quello privato alla realizzazione o al mantenimento dell'opera, trattandosi pur sempre di un intervento che – a differenza dell'istituto di cui all'art. 14 d.P.R. n. 380 del 2001 – va ad interessare un edificio privato (e non pubblico o di pubblico interesse, come richiesto dalla norma richiamata). In ciò sta pertanto la differenza tra il nuovo procedimento in deroga introdotto dal legislatore d'urgenza del 2011 e quello già conosciuto ex art. 14 d.P.R. n. 380 del 2001: la natura privata, e non pubblica, dell'edificio oggetto dell'intervento, tale pertanto da richiedere una conformazione, in termini di proporzionalità, del sacrificio imposto al privato proprietario a fronte della concessione della "deroga".*

In conclusione è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale definire e valutare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera nonché il grado di "conformazione" del sacrificio da imporre al privato per la concessione della "deroga".

Tanto si doveva in ottemperanza agli obblighi d'ufficio.

Il responsabile del V settore dimissionario

Arch. Giuseppe Cocchi



Allegati:

ALLEGATO 1: proposta di deliberazione del Responsabile del V settore pro- tempore.

Proposta di deliberazione consiliare del responsabile pro tempore del V settore, arch. Giuseppe Cocchi:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con domanda in data 11/10/2013 prot. n. 18794, i sigg. Lombardi Giuseppe e De Mattia Filomena nella qualità di proprietari dei piani II, III e IV del fabbricato sito in Atripalda in Piazza Umberto I angolo via Melfi e di promittenti acquirenti del fondo sito via Appia snc angolo via T. Mommsen, meglio identificato al NCT del comune di Atripalda al fg. 5 part.IIa 419, hanno richiesto il rilascio del *permesso di costruire in deroga* per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana, ai sensi del comma 9 e 14 dell'art.5 del D.L. n.70/2011, convertito nella L. n.106/2011, secondo il progetto a firma dell'ing. Giuseppe Lombardi;
- l'intervento progettato prevede la ristrutturazione del fabbricato in Piazza Umberto I angolo via Melfi con la demolizione del III e IV piano e parte della volumetria del II piano, ed il contemporaneo trasferimento della volumetria demolita, incrementata di premialità volumetrica pari al 20% circa del volume demolito, in altro sito, indicato in via Appia angolo via T. Mommsen;
- in data 16/10/2013 prot. 19074 e prot.19079 è stato comunicato l'avvio del procedimento ai richiedenti, ai contro interessati e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii.;
- a seguito della comunicazione di avvio del procedimento è pervenuta nota dell'Amministratrice del condominio di via G. Dorso n°1, prot. n.20364 del 7/11/2013, con cui è stata richiesta la verifica delle distanze tra i fabbricati e più specificamente tra il fabbricato progettato e il fabbricato di via Dorso citato;
- in data 10/12/2013, prot. 22469, il Responsabile del V Settore ha emesso preavviso di diniego sull'istanza in oggetto, tenuto conto della relazione istruttoria del Responsabile del procedimento;
- in data 19/12/2013, prot. 23172, i coniugi Lombardi e De Mattia hanno prodotto la documentazione tecnico progettuale di adeguamento della proposta di intervento secondo le indicazioni riportate nel preavviso di diniego prot. n.22469 del 10/12/2013;
- in data 04/01/2014 prot. n.121 è stato comunicato nuovamente ai richiedenti ed ai contro interessati l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi della L.241/90 e ss.mm.ii. alla luce delle integrazioni e sostituzioni del progetto prodotte dai coniugi Lombardi e De Mattia;
- a tale nuova comunicazione non ha fatto seguito alcuna osservazione .

Rilevato che:

- la Legge n.106/2011 reca all'art. 5 norme innovative relative alle costruzioni private, precisamente dal comma 9 al comma 14, ha disposto forti elementi di deregolamentazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia previgente, che risultano particolarmente incisivi rispetto alla legislazione campana in materia;
- in assenza di una specifica legge regionale, che avrebbe dovuto stabilire alcuni principi fondamentali di applicazione della norma statale, trovano immediata applicazione, sul territorio campano, le norme di cui all'art. 5, dal comma 9 al comma 14 della legge 106/2011;
- la Regione Campania non ha fornito, per quanto di competenza, alcuna indicazione ed interpretazione sulle modalità di attuazione della norma statale; pertanto, risultano ancora presenti giustificate incertezze, perplessità e difficoltà ravvisate sul completo iter del procedimento amministrativo;



Riscontrato che:

- il permesso di costruire in deroga è un istituto che in precedenza era previsto dall'art. 14 DPR 380/01 solo per la costruzione di nuovi edifici ed impianti, e solo per destinazioni pubbliche o di interesse pubblico; con un'innovazione di notevole portata, il D.L. 70/2011 ha esteso il permesso in deroga alle costruzioni già esistenti, anche per destinazioni d'uso privato, ed anche per assentire interventi di mutamento di destinazione d'uso.

- il permesso in deroga, pur ammesso nei casi anzidetti, deve rispettare i seguenti limiti precisati dai commi 9, 10, 11, 13 e 14 dell'art. 5 della legge n. 106/2011 e precisamente:

- nel caso di modifiche di destinazione d'uso in deroga, deve trattarsi di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- gli edifici non devono essere abusivi né ricadere in centri storici o in area assolutamente inedificabile;
- devono essere rispettati gli standard urbanistici, cioè quelli previsti dal D.M. 1444/68 e dal P.R.G.C.;
- deve essere rispettata la normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia (antisismica, sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, efficienza energetica, tutela ambiente, ecosistema, beni culturali e paesaggio);
- devono essere recepiti, in forza del richiamo all'art. 14 DPR 380/2001, i limiti di deroga e precisamente la deroga può riguardare, oltre naturalmente alla destinazione d'uso già ammessa dalla stessa legge, solo i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti;

Dato atto che:

- a seguito della presentazione dell'istanza prot. n. 18794 del 10/11/2013, il Responsabile pro-tempore del V settore Urbanistica-Ambiente del Comune di Atripalda ha comunicato ai propri Uffici ed all'Amministrazione, con nota prot. n°19704 del 25.10.2013, le modalità operative ed interpretative per l'attuazione della norma in parola e specificatamente: *"Criteri ed indirizzi per l'applicazione dell'art.5 commi 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n.70, convertito nella legge 12 luglio 2011, n.106. Indicazioni tecniche del Responsabile del V settore"*;

- il Responsabile del procedimento, anche sulla scorta delle indicazioni tecniche del Responsabile del V settore, ha formulato il proprio parere istruttorio favorevole, prot. 3161 del 20/02/2014;

- con nota in data 24/02/2014 prot. n. 3425, il Responsabile del V settore ha trasmesso il predetto parere istruttorio all'Amministrazione, affinché il Consiglio Comunale si pronunciasse sulla sussistenza dell'interesse pubblico ed autorizzasse le deroghe previste dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 al vigente strumento urbanistico generale,

Riscontrato che 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:

- dichiari la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera anche in merito alla sussistenza delle condizioni di applicazione della Legge di cui all'art.5 comma 9 della L.106/2011;
- attesti la *"sufficienza"* del grado di *"conformazione"* del sacrificio da imporre al privato per la concessione della *"deroga"* secondo quanto proposto dal richiedente;
- conceda la premialità volumetrica calcolata nel 20% del volume demolito;
- approvi il trasferimento del volume demolito in altra area avente le medesime caratteristiche di destinazione urbanistica *"zona B1 residenziale saturo"*



- autorizzi la deroga ai parametri urbanistico edilizi in merito a:
 - compatibilità delle destinazioni d'uso proposte nel progetto di riqualificazione urbana
 - Rc = rapporto di copertura = 0,29 mq/mq
 - Ide = indice densità edilizia = 0,82 mc/mq (parametro nei limiti dell'art.7 del D.M.1444/68)
 - Iur = indice di utilizzazione residenziale = 0,20 mq/mq
 - Iuc = indice di utilizzazione commerciale = 0,08 mq/mq
 - H max = altezza massima = 7,25 mt. (parametro nei limiti dell'art.8 del D.M.1444/68)
 - Df = distanza fabbricati antistanti = maggiore di mt.10,00 (parametro che rientra nei limiti dell'art.9 c.1 punto 2 del D.M. 1444/68)

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);

Ritenuto opportuno approvare la deroga relativa alla destinazione d'uso, ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanze tra fabbricati antistanti di cui alle norme del vigente P.R.G.C., ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dell'art. 5 commi 9 e 11 D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011;

Visto l'art. 14 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;

Visto l'art. 5 comma 9 e ss. del D.L. n. 70/2011, convertito nella Legge n. 106/2011;

Vista la circolare del presidente della Giunta Regione Piemonte n. 7-UOL in data 09/05/2012, per analogia applicabile anche al territorio della Regione Campania in assenza di provvedimenti regionali;

Visti i *"Criteri ed indirizzi per l'applicazione dell'art.5 commi 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011, n.70, convertito nella legge 12 luglio 2011, n.106. Indicazioni tecniche del Responsabile del V settore"*, del Responsabile pro-tempore del V settore, prot. n°19704 del 25.10.2013;

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 e alla non rilevanza contabile rispettivamente del responsabile del servizio interessato e del responsabile di ragioneria;

DELIBERA

di dichiarare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera proposta con l'istanza prot. n.18794 del 10/11/2013, integrata e sostituita con la documentazione acquisita prot. n.23172 del 19/12/2013,

di ritenere sussistenti le condizioni per l'applicazione dell'art.5 comma 9 del D.L. 70/2011, convertito nella legge n.106/2011;

di aver stimato congruo il grado di *"conformazione"* del sacrificio da imporre al privato per la



concessione della "deroga", secondo quanto proposto dal richiedente;

di concedere la premialità volumetrica calcolata nel 20% del volume demolito;

di approvare il trasferimento del volume demolito in altra area avente le medesime caratteristiche di destinazione urbanistica "zona B1 - residenziale satura"

di dichiarare la compatibilità delle destinazioni d'uso proposte nel progetto di riqualificazione urbana;

di autorizzare la deroga ai parametri urbanistico-edilizi in merito a:

- Rc = rapporto di copertura = 0,29 mq/mq
- Ide = indice densità edilizia = 0,82 mc/mq (parametro nei limiti dell'art.7 del D.M.1444/68)
- Iur = indice di utilizzazione residenziale = 0,20 mq/mq
- Iuc = indice di utilizzazione commerciale = 0,08 mq/mq
- H max = altezza massima = 7,25 mt. (parametro nei limiti dell'art.8 del D.M.1444/68)
- Df = distanza fabbricati antistanti = maggiore di mt.10,00 (parametro che rientra nei limiti dell'art.9 c.1 punto 2 del D.M. 1444/68)

di stabilire che l'istante è obbligato a cedere le superfici già localizzate a standards urbanistici previa sistemazione delle stesse con l'utilizzo di materiali analoghi a quelli preesistenti a propria cura e spese, nonché previo frazionamento catastale.

di stabilire che la volumetria da delocalizzare relativa al fabbricato di piazza Umberto I sia soggetto a "vincolo per cessione di cubatura" da formalizzarsi con specifico atto notarile da trascriversi a cura e spese dell'istante presso la Conservatoria dei registri immobiliari;

di stabilire che le aree oggetto di demolizione devono essere rese libere prima della data di inizio dei lavori della ricostruzione;

di stabilire che 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 e collaudati i lavori relativi al fabbricato oggetto di demolizione;

di stabilire che in ogni caso l'efficacia del complessivo permesso di costruire in deroga resta subordinata alla preliminare completa demolizione delle opere per le quali si propone la delocalizzazione ed alla successiva riqualificazione del fabbricato di piazza Umberto I;

di dare mandato al Responsabile del V settore Urbanistica e Ambiente per gli adempimenti successivi relativi 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. 5, commi 9 e succ. del D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 e dal P.R.G.C., e della normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia (antisismica, sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, efficienza energetica, tutela ambiente, ecosistema, beni culturali e paesaggio), meglio precisando, all'occorrenza, dati, confini, titoli giuridici di disponibilità delle aree, ed individuazioni catastali.

