



COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno

Codice ISTAT 44011

COPIA

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 27 del 25-05-2021

Convocazione: Prima

Riunione: Ordinaria

OGGETTO: Approvazione definitiva della procedura -ai sensi dell'art. 28/bis del DPR 380/2001- finalizzata al rilascio del permesso di Costruire convenzionato al Signor Alesi Fabio e contestuale pagamento del contributo straordinario per interventi su aree in variante urbanistica con cambio di destinazione d'uso e cessione preventiva gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione previa realizzazione delle stesse.

L'anno duemilaventuno, addì venticinque del mese di maggio, in CASTEL DI LAMA, convocato con appositi avvisi scritti, si è riunito alle ore 21:15 il Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 11 del Regolamento.

Fatto l'appello nominale risultano:

BOCHICCHIO MAURO	P	FAZZINI CINZIA	P
GAGLIARDI GABRIELE	P	Camela Vincenzo	P
CELANI ROBERTA	P	PERONI CINZIA	A
MATTONI MARCO	P	RUGGIERI FRANCESCO	P
CANNELLA PAOLA	P	SILVESTRI PIO	P
CRISTOFORI LUCA	P	FABIANI MARIA VITTORIA	P
ACCORSI NICOLA	P		

presenti n. 12

assenti n. 1

Accertato che il numero dei presenti é legale giusta il prescritto dallo Statuto e dal Regolamento, essendo la Prima convocazione, BOCHICCHIO MAURO nella sua qualità di SINDACO ha assunto la presidenza ed ha aperto la seduta invitando gli adunati a deliberare in merito all'oggetto.

Assiste il Segretario Travaglini Rinaldo.
Sono nominati scrutatori i Consiglieri:

La seduta é Pubblica.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

- il responsabile dell'Area interessata, in ordine alla regolarità tecnica;
- il responsabile dell'Area Economico - Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alle ore 22:30 esce la Consigliera Peroni, sono presenti 12 consiglieri;

DATO ATTO che l'art. 73 del D.L. n. 18/2020 al fine di rispondere alla situazione di emergenza, consente, in assenza di norme regolamentari, ai Consigli comunali, di svolgere le sedute in videoconferenza e che in ossequio a tale normativa la seduta in data odierna viene effettuata secondo tale modalità;

Premesse:

- **VISTA** la delibera di C.C. n. 5 del 27/01/2021 con cui è stata approvata definitivamente la Variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale che riguarda il cambio di destinazione urbanistica del terreno di un'area posta in Via Scirola-Via della Pace, a cui viene assegnata la volumetria edificabile di un'area in località Sambuco, Via Fra Marcellino, che si articola in due diverse variazioni:

- l'una che riguarda l'area di proprietà del Sig. Alesi Fabio –al foglio 13 del Catasto Terreni, particella 829, di superficie mq. 970– nei modi e termini meglio illustrati nelle premesse, per il suo cambio di destinazione in edificabile e soggetta a intervento diretto;

- l'altra per la declassificazione a “verde di rispetto” di un'area attualmente con destinazione edificabile e di proprietà della Sig.ra Marcelli Gemma, distinta al foglio n. 8 del Catasto Terreni con le particelle n. 430 e 432 (porzioni di entrambe, con una superficie complessiva edificabile totale di mq. 970 circa e un indice fondiario di 1 mq/mq), recependo “*in toto*” le osservazioni presentate su di esso dal Settore IV “Pianificazione Territoriale” della Provincia di Ascoli Piceno con Decreto del Presidente della Provincia n. 110 23/12/2020;

- **VISTO** il Decreto n. 110/2020, con cui la Provincia di Ascoli Piceno fa rilevare che da un esame degli elaborati allegati al progetto, in particolare delle Norme Tecniche di Attuazione (All. C), risulta che trattasi di variante parziale che prevede quale modalità attuativa l'intervento edilizio diretto convenzionato (art. 28 bis del DPR 380/01) per cui in sede di approvazione definitiva si debba eliminare ogni riferimento al piano attuativo in variante e considerare tale intervento come Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28/bis del D.P.R. 380/2001, e pertanto la ditta proprietaria dovrà predisporre prima della convenzione il frazionamento delle Opere di Urbanizzazione da cedere al Comune di Castel di Lama;

- **VISTA** la delibera di C.C. n. 3 del 29/01/2020 con cui è stato:

1. **APPROVATO** ed adottato il documento recante “Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o con cambio di destinazione d'uso”, da considerare parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo;
2. **STABILITO**, in particolare, le seguenti percentuali del “Maggior Valore” indicate nel predetto documento, calibrate rispetto alla tipologia dell'area oggetto di intervento, per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) di cui all'art.16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001, come segue:

- 50% - aree edificate
(aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq)
- 55% - aree parzialmente edificate
(aree ove l'edificazione esistente non raggiunge i parametri delle aree edificate di cui al punto precedente ma sono comunque superiori a quelli delle aree libere di cui al punto successivo)
- 60% - aree libere
(si considerano aree libere anche quelle in cui l'eventuale edificazione esistente non raggiunge la densità territoriale di 0,5 mc/mq);

- **VISTA** la richiesta di un Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28/bis del DPR 380/2001, presentata a questo Comune in data 17/05/2021, ns. prot. n. 7126, dal Signor ALESI FABIO, residente a San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Rinascimento n. 101, in qualità di proprietario dell'area ubicata in Via della Pace, identificata al foglio n. 13 del Catasto Terreni con la particella n. 829 di superficie mq. 970, ricadente in zona destinata ad "Aree di Espansione Residenziale SeC2a" per effetto della citata delibera di C.C. n. 5 del 27/01/2021 in cui è consentito "l'intervento edilizio diretto", con individuazione preliminare della "superficie fondiaria" e delle aree da cedere al Comune come standard urbanistici (ai sensi del DM 2 aprile 1968 nr. 1444):

- Ut (indice territoriale): 0,325 mq/mq
- Io (Indice di copertura): 0,40
- P (numero di piani): 2
- Hmax (Altezza massima): 7,50

Dalla applicazione di questi parametri consegue:

- una superficie utile lorda di mq. 315,25 (0,325 x 970 mq), corrispondente ad una volumetria di mc. 945,75;
 - Abitanti insediabili: mc. 945,75/120 mc/ab = 7,9 abitanti
 - Superficie da cedere come aree pubbliche destinate a *standard* urbanistici (verde pubblico e parcheggi): 7,9 x 21 = 165,90 mq;
- Parcheggio esclusivo di proprietà privata: > o = a mq. 94,57 (mq. 1/10 mc di costruito);

- **DATO ATTO** che il progetto allegato alla richiesta di rilascio del permesso di costruire convenzionato prevede:

- la costruire di un edificio residenziale unifamiliare avente superficie utile lorda pari a mq. 296.60;
- la cessione previo frazionamento e la sistemazione a parcheggio pubblico della parte del lotto di terreno che affaccia verso la strada comunale Via della Pace, della superficie pari a mq. 165.90;
- l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria che il richiedente deve realizzare a proprie spese a servizio del fabbricato;

- **DATO ATTO** inoltre che la pratica è corredata dalla bozza di convenzione che riporta i termini dell'accordo tra questo Comune e il proprietario dell'area in questione, elencando gli obblighi progettuali in materia di edificazione del volume residenziale e di realizzazione dello spazio a parcheggio pubblico latitante Via della Pace, oltre che le opere di urbanizzazione che sono a carico del proponente, e alla cui esistenza è subordinata l'agibilità del fabbricato in progetto;

- DATO ATTO infine:

- che alla Convenzione si applica la disciplina dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n.241, come previsto dall'art. 28/bis del DPR 380/2001, già sopra citato;

- che ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992 (Legge urbanistica regionale) – *“Le variazioni al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d’uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell’art. 30 della presente legge”;*

- **PRESO ATTO** che la ditta proprietaria dovrà corrispondere, prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, il “Contributo Straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso”, calcolato dall’Ufficio tecnico comunale ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 16 comma 4, lettera d-ter, come da regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2020;

- VISTI:

- il Testo Unico sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con il D.lgs 18/8/2000 nr. 267;
- il DPR 06/06/2001, n. 380 di approvazione del “Testo Unico sull’Edilizia”;
- la legge Regione Marche 05/08/1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”,

Dopo breve discussione la cui trascrizione viene allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

ad unanimità di voti palesi legalmente espressi,

DELIBERA

- **di APPROVARE** la richiesta del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28/bis del D.P.R. 380/2001 presentata a questo Comune in data 17/05/2021, ns. prot. n. 7126, dal Signor ALESI FABIO, residente a San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Rinascimento n. 101, in qualità di proprietario dell’area ubicata in Via della Pace, identificata al foglio n. 13 del Catasto Terreni con la particella n. 829 di superficie mq. 970, ricadente in zona destinata ad “Aree di Espansione Residenziale SeC2a” per effetto della citata delibera di C.C. n. 5 del 27/01/2021 in cui è consentito “l’intervento edilizio diretto”, con individuazione preliminare della “superficie fondiaria”;

- **di DARE ATTO** che il progetto allegato alla richiesta di rilascio del permesso di costruire convenzionato prevede:

- la costruire di un edificio residenziale unifamiliare avente superficie utile lorda pari a mq. 296.60;
- la cessione previo frazionamento e la sistemazione a parcheggio pubblico della parte del lotto di terreno che affaccia verso la strada comunale Via della Pace, della superficie pari a mq. 165.90;
- l’elenco delle opere di urbanizzazione primaria che il richiedente deve realizzare a proprie spese a servizio del fabbricato;

- di **PROCEDERE** alla acquisizione della porzione del lotto di terreno di proprietà del richiedente e destinata a parcheggio confinante con Via della Pace, per la superficie di mq. 165.90, mediante rogito notarile e previo frazionamento e accatastamento dell'area medesima (le spese per il rogito, compresa la registrazione/trascrizione e le spese per il frazionamento sono tutte a carico dei richiedenti) e da stipulare contestualmente al rilascio del permesso a costruire (la cui validità sarà subordinata alla avvenuta stipula del rogito);

- di **DEMANDARE** al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il compito di intervenire, in rappresentanza di questo Comune, alla stipula dell'atto di convenzione con la cessione preventiva gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione previa redazione di collaudo delle stesse, con facoltà di specificarne in quella sede i confini, gli identificativi catastali, nonché ogni altro elemento atto a garantire la perfetta estensione del rogito;

- di **STABILIRE** infine che, a seguito della approvazione definitiva della procedura, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sarà autorizzato al rilascio del Permesso di Costruire richiesto, nonché alla firma della relativa convenzione, in forma di scrittura privata da registrare e trascrivere in caso d'uso;

- di **PRECISARE** che la ditta proprietaria dovrà corrispondere, prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, il "Contributo Straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso", calcolato dall'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 16 comma 4, lettera d-ter, come da regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2020;

- di **DICHIARARE**, il presente atto, con separata votazione dal medesimo esito, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO
F.to Travaglini Rinaldo

IL SINDACO
F.to BOCHICCHIO MAURO

La presente copia è conforme all'originale.

Castel di Lama, addì 17-06-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE

Reg.pubb.N. 860 li 17-06-2021

Certificato di eseguita
pubblicazione

La pubblicazione all'Albo Pretorio
è iniziata in data odierna.

IL SEGRETARIO
F.to Travaglini Rinaldo

| N. 860 del Reg.

| Il sottoscritto Segretario certi-
| fica che la presente deliberazione
| é stata pubblicata in copia allo
| Albo Pretorio di questo Comune dal
| 17-06-2021 al 02-07-2021 e che
| contro di essa non sono/sono
| pervenute opposizioni o ricorsi.

| Addì

IL SEGRETARIO