



COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno

Codice ISTAT 044011

COPIA

COPIA DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA

NUMERO DI REGISTRO GENERALE 592

DETERMINAZIONE N. 283 DEL 07-07-21

OGGETTO: Permesso di Costruire convenzionato in Via Scirola-Via della Pace 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. Autorizzazione alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico (di mq. 165.90) contestualmente alla stipula della convenzione.

L'anno duemilaventuno il giorno sette del mese di luglio

IL RESPONSABILE

Vista la legge 7.8.1990, n.241;

Visto il vigente regolamento comunale sull'ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;

Visto lo statuto Comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità ;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali - D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

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 Sciola-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 ($0,325 \times 970$ mq), corrispondente ad una volumetria di mc. 945,75;
- Abitanti insediabili: $\text{mc. } 945,75 / 120 \text{ mc/ab} = 7,9$ abitanti
- Superficie da cedere come aree pubbliche destinate a *standard* urbanistici (verde pubblico e parcheggi): $7,9 \times 21 = 165,90$ mq;

Parcheggio esclusivo di proprietà privata: $> 0 = a$ 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;

- **VISTA** la delibera di C.C. n. 27 del 25/05/2021 con cui è stato:

1. **APPROVATA** 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";
2. **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;
3. deliberato 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);

-**CONSIDERATO** che sia internamente alla bozza di Convenzione e alla Delibera di C.C. n. 27 del 2021 – sopracitata – viene indicato che la superficie di mq 165,90 destinata a parcheggio pubblico verrà ceduta al Comune di Castel di Lama con rogito da stipulare contestualmente al rilascio del permesso di costruire;

-**RITENUTO** diversamente da quanto indicato dalla bozza di convenzione e dalla Delibera di C.C. sopracitati di poter autorizzare la cessione dell'area da destinare a parcheggio pubblico (di mq 165,90), sopracitata, contestualmente alla stipula della convenzione, precisando che le opere di realizzazione dello stesso e il collaudo sono a carico dei richiedenti;

- **ACCERTATO** che sulla pratica in oggetto non sussistono –ai sensi degli Art. 6 e 7 del D.P.R. 16/04/2013, n. 62 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30/03/2001, n. 165"– situazioni di conflitto di interessi di qualsiasi natura, anche potenziale, con interessi personali, dei conviventi, di parenti, di affini entro il secondo grado;

-**ATTESTATO**, in merito al presente atto, il rispetto degli obblighi di cui all'art. 8 del citato Regolamento di cui al DPR 62/2013 in materia di "Prevenzione della corruzione" e dell'art. 9 in materia di "Trasparenza e tracciabilità";

- **DATTO ATTO** che il presente provvedimento viene da me emesso quale titolo della posizione organizzativa dell'Area Tecnica, conferita con il Decreto del Sindaco n. 4 del 25/01/2021;

- **VISTO** il Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni di approvazione del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti locali,

DETERMINA

- **di AUTORIZZARE** la cessione al Comune di Castel di Lama da parte del richiedente della porzione del lotto destinata a parcheggio confinante con Via della Pace, per la superficie di mq. 165.90, previo frazionamento e intestazione 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 mediante rogito notarile da stipulare contestualmente alla stipula dell'atto di convenzione precisando la realizzazione delle opere di urbanizzazione del parcheggio latitante Via della Pace, previa redazione di collaudo delle stesse sono a totale carico del richiedente.

Il Responsabile dell'Area
F.to FABIOLA CIOTTI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suesesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi dal 07-07-2021 al 22-07-2021.

Li 07-07-2021

Il Responsabile Area Amministrativa
F.to Dott.ssa Rita Cherubini

Si attesta che la presente è copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Il Responsabile dell'Area
FABIOLA CIOTTI