



COMUNE DI BORBONA

PROVINCIA DI RIETI

Via Vallecine n. 2 – 02010 BORBONA
Tel. 0746/940037 – Fax 0746/940285 P.I. C.F. 00113410575
e-mail: borbona@comune.borbona.rieti.it – PEC: tributi.borbona@anutel.it
sito internet: www.comune.borbona.rieti.it

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 delib.	OGGETTO: Lavori di ristrutturazione dei locali al piano terreno dell'ex scuola Media in Via Pio Troiani, comprensivi di mutamento di destinazione d'uso temporaneo da "servizio pubblico " a "locali produttivi o commerciali"
Data 08-06-2019	

L'anno duemiladiciannove il giorno otto del mese di giugno alle ore 12:06, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Ordinaria e in seduta Pubblica di Seconda convocazione.

Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

Di Gaspare Maria Antonietta	P	Gregori Antonella	P
Focaroli Ezio	P	Pasquali Marco	A
Tocchio Massimo	P	Pietrangeli Fabrizio	P
Corgentile Domenico	P	Di Muzio Laura	P
Berardi Dario	P	Foffo Costantino	A
Pasqualucci Maurizio	P		

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Raffaella Silvestrini.

Maria Antonietta Di Gaspare in qualità di Sindaco, dopo aver constatato che il numero degli intervenuti è legale per deliberare in sessione Ordinaria e in seduta Pubblica di Seconda convocazione, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

-a seguito di approvazione del vigente Programma di Fabbricazione, intervenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 30.06.1971 di adozione e successiva approvazione della Regione Lazio con Deliberazione n° 2537 del 11.07.1975, l'area sita in Via Pio Troiani, Fg. 10 p.lle 609-750-739, in cui attualmente insiste l'edificio denominato "Ex Scuola Media", è denominata "Zona S, con destinazione "Aree per l'istruzione";

- l'edificio di cui al Fg. 10 p.lla 609, precedentemente destinato a Scuola Media, ha cessato ufficialmente le proprie funzioni scolastiche a decorrere dal 2005, ossia da circa 15 anni;

- attraverso numerose Deliberazioni Consiliari e di Giunta Comunale, con particolare riferimento da ultimo alla Delibera di Giunta Comunale n° 64 del 24.05.2018, una porzione di detto edificio, **ed in particolare parte del piano rialzato e l'intero il piano primo** è stato, previe le lavorazioni impiantistiche e di ripristino degli infissi e delle finiture, **temporaneamente adibito a struttura di pubblico servizio per l'erogazione di servizi sociali**, gestiti, a seguito di approvazione di progetto e relativo finanziamento regionale, dal Comune di Borbona in associazione temporanea di scopo (ATS) con qualificato soggetto imprenditoriale privato;

- la restante parte dell'edificio, ed in particolare il piano terreno, il piano secondo ed il piano sottotetto, sono, sin dal 2005, in disuso, ed in essi si è avviato un processo di ammaloramento, degrado e quindi perdita di valore e funzionalità;

- il Comune di Borbona non è assolutamente in grado di fronteggiare, con le risorse economiche proprie, le spese necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene;

- i finanziamenti rivenienti dall'Ordinanza Commissariale 37/2017, le cui progettazioni sono attualmente in istruttoria, consentono esclusivamente la riparazione del danno sismico, ovverosia, nel caso di specie, la ricostruzione della scala di accesso esterna (con la messa a norma dell'accessibilità ai sensi della Legge 13/89) e il ripristino delle finiture esterne danneggiate, ma non la manutenzione delle parti di immobile che non hanno subito danni dagli eventi sismici;

RITENUTO come allo stato attuale:

- vi sia un trend di grave deficit demografico (popolazione passata dal 1971- data di adozione del Programma di Fabbricazione - al 2017, da 924 unità a 614, con un calo del 34% , calo che si somma a quello dell'ulteriore 39,6% intervenuto tra il 1961, quando la popolazione residente era di 1.532 abitanti, al 1971);

- vi sia una popolazione scolastica di circa 30 ragazzi in età scolastica nelle tre fasce della scuola materna, primaria e secondaria inferiore, a fronte di n° 4 edifici già con destinazione scolastica nell'intero territorio;

- detto trend non pare, al momento, dare segnali di significativa inversione, in quanto legato anche alla crisi occupazionale ed al progressivo sparire delle forme economiche tradizionali;

RITENUTO, nel quadro congiunturale sopra descritto:

- che sia scopo precipuo dell'amministrazione quello di garantire, anche nell'assenza di specifiche risorse proprie, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, al fine di preservare il bene ed il suo valore erariale, nonché la sua fruibilità per funzioni, anche future, di pubblico servizio;

- che sia, a propria volta, compito istituzionale quello valorizzare i beni comunali che siano eventualmente suscettibili di destinazione produttiva, al fine di verificare la possibilità di insediare aziende che, con conferimento di capitale privato e con le forme del partenariato pubblico-privato oggi ammesse dalla norma , possano favorire la rinascita del tessuto economico;

- che l'esecuzione di lavori di ripristino delle finiture e degli infissi, di normalizzazione degli impianti tecnologici, anche al fine di assecondare, nel rispetto delle vigenti normative tecniche di settore, la trasformazione degli edifici o di parte dei medesimi con lo scopo di valorizzarne la vocazione produttiva, **sono di per se eventi positivi rispetto alla conservazione del bene pubblico, altrimenti, data la penuria di risorse proprie dell'Ente, non garantita;**
- che il mutamento di destinazione, sia in virtù del fatto che è possibile stabilire forme di conferimento di durata certa, sia del fatto che i lavori da svolgersi sono di carattere generale e non tali da impedire futuri diversi utilizzi, **non ha il carattere dell'irreversibilità;**

DATO ATTO:

- che è intenzione dell'Ente sottoporre a lavori di straordinaria manutenzione le finiture e gli infissi, ed adeguare alla normativa gli impianti tecnologici ed effettuare mutamento temporaneo di destinazione da attrezzatura scolastica (oggi cessata) a **locali artigianali produttivi**, il piano terreno dell'edificio denominato "Ex scuola Media" di Via Pio Troiani, al fine di verificare, nel rispetto delle procedure di legge, la possibilità attivare procedure aperte di **concessione amministrativa dell'immobile, con la condizione che l'esecuzione delle opere e l'ottenimento delle autorizzazioni, concessioni od atti di assenso comunque denominati sia posta completo rischio, cura e spese della parte aggiudicataria**, conseguendo in tal modo la possibilità di avere, al termine della concessione, l'immobile mantenuto e riattato senza che siano poste spese a carico del Bilancio Comunale;
- che , in particolare, l'Amministrazione ha individuato nella destinazione a **laboratorio produttivo artigianale** una possibile vocazione per la porzione di stabile sopra individuato;
- che il Sindaco quale Responsabile dell'Area Urbanistica ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, al fine di delineare l'iter procedimentale necessario per operare in conformità alle vigenti norme, ha chiesto, con nota prot. 1988 del 18.04.2019, alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti della Regione Lazio, un parere urbanistico in ordine alle seguenti questioni: "se il cambiamento temporaneo di destinazione d'uso, da realizzarsi con opere edilizie ed impiantistiche, finalizzato all'insediamento di attività artigianale/produttiva, sia conforme alla vigente normativa"; "se sia sufficiente l'approvazione del progetto edilizio o, in ragione della destinazione di zona ad "Attrezzature per l'istruzione", vi siano procedure di variazione urbanistica da attuarsi a termini della L.R. 36/87";
- che nelle more della risposta, il Sindaco - Responsabile dell'Area Urbanistica ha individuato nella casistica prevista dall'art. 14 del DPR 380/2001, inerente Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, quella che consente l'attuazione del programma amministrativo sopra evidenziato;

VISTI e richiamati:

- l'art. 14 del DPR 380/2001 che prevede: *comma 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; comma 1/bis - 1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni; comma 2- Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241; comma 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 nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, 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.

- l'art. 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 che stabilisce : **“Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, liberta' di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la liberta' di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro il 30 settembre 2012”**;

-l'art. 15 del vigente Regolamento Edilizio comunale che dispone **“Nei casi e nei modi previsti dalla leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la commissione edilizia comunale (organo ora espunto ndr) può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico”**;

RAVVISATA la sussistenza dei presupposti di interesse pubblico della trasformazione edilizia sopra descritta, per i motivi tutti espressi in premessa e qui sintetizzati:

- a) consentire di conseguire lo scopo precipuo dell'amministrazione di garantire, anche nell'assenza di specifiche risorse proprie, la manutenzione e la messa a norma dei locali, al fine di preservare il bene ed il suo valore erariale, nonché la sua fruibilità per funzioni, anche future, di pubblico servizio;
- b) consentire di valorizzare il bene comunale suscettibile di destinazione artigianale produttiva per verificare la possibilità di insediare aziende che, con conferimento di capitale privato e con le forme del partenariato pubblico-privato oggi ammesse dalla norma, possano favorire la rinascita del tessuto economico e occupazionale;
- c) conseguire, attraverso l'attivazione di procedure di partenariato pubblico privato nel rispetto delle vigenti normative tecniche di settore, la trasformazione degli edifici o di parte dei medesimi con lo scopo di valorizzarne la vocazione produttiva, la conservazione e la messa a norma del bene pubblico, altrimenti, data la scarsità di risorse proprie dell'Ente, non possibile;
- d) dare atto che la trasformazione, pur potendo produrre effetti permanenti sulla conservazione e manutenzione del bene, non presenta, essendo temporanea e quindi reversibile, pregiudizio alle future utilizzazioni del medesimo;

CONSIDERATO che "la concessione edilizia in deroga (ora permesso di costruire) e la variante allo strumento urbanistico non sono atti dovuti a fronte di opere di interesse pubblico, ma sono oggetto di poteri discrezionali che devono comparare l'interesse alla realizzazione dell'opera di interesse pubblico con molti altri interessi, quali quello paesistico ed ambientale, urbanistico ed edilizio" (C.S., sez. VI, 07/08/2003 n.4568);

CONSIDERATO che ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28/10/1967 “per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi **quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc.**” ;

DATO ATTO, altresì, che ai sensi del D.Lgs.42/2004 l'area in oggetto trovasi nel Piano territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007

e n. 1025 del 21 dicembre 2007, **nella fascia dei territori contermini ai nuclei storici** , ma nella tavola “B” risulta caratterizzato come “Paesaggio degli insediamenti urbani”, che a termini dell’art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR , non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati dei territori contermini degli insediamenti storici;

ATTESO che, quindi, l’edificio non è vincolato dal punto di vista paesaggistico e non è sottoposto a richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 146;

VISTO il D.M. n. 1444/1968;

DATO ATTO che, anche al fine di attivare il procedimento per l’effettuazione della selezione del soggetto privato realizzatore dell’intervento che, previa selezione secondo quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 ovvero dal R.D. 827 del 1924, realizzerà a propria cura e spese la progettazione, l’esecuzione delle opere e la gestione economica dell’attività da insediare, occorre ora riconoscere preliminarmente le prerogative di **opera di interesse pubblico per l’intervento “Lavori di ristrutturazione dei locali al piano terreno della ex Scuola Media in Via Pio Troiani , comprensivi di mutamento di destinazione d’uso temporaneo da servizio pubblico a locali produttivi”**;

ATTESO che, come previsto dall’art. 14 del DPR 380/2001, il progetto edilizio e la convenzione di gestione, verranno rivalutati dal Consiglio Comunale per la verifica della permanenza dell’interesse pubblico ai fini della autorizzazione al rilascio del Permesso di Costruire in deroga;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espresso, ai sensi dell’Art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 dal Responsabile dell’Area Urbanistica;

Con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;
2. Di riconoscere all’intervento relativo ai *“Lavori di ristrutturazione dei locali al piano terreno della ex Scuola Media in Via Pio Troiani , comprensivi di mutamento di destinazione d’uso temporaneo da servizio pubblico a locali produttivi o commerciali”*, da attuarsi a mezzo di partenariato pubblico/privato secondo le previsioni di cui al D.Lgs. 50/2016 , il carattere di “interesse pubblico” secondo le previsioni di cui all’art. 14 del D.P.R. 380/2001;
3. di autorizzare pertanto la Giunta ed i servizi a dare attuazione al programma in presenza di positivo riscontro dell’interpello presentato alla Regione, secondo le previsioni della vigente normativa;
4. di dare atto che , come previsto dall’art. 14 del DPR 380/2001, il progetto edilizio e gli atti di disciplina e durata della concessione verranno rivalutati dal Consiglio Comunale per la verifica della permanenza dell’interesse pubblico ai fini della autorizzazione al rilascio del Permesso di Costruire in deroga;
5. Di dare atto che la deroga è relativa, nell’invarianza dei parametri urbanistici di cui all’art. 14 (densità edilizia, distanze , indici ecc.), agli altri parametri quali l’altezza minima stabilita dal R.E.C. per le attività produttive (fermo restando il rispetto delle normative regionali e nazionali) e la destinazione d’uso della porzione di immobile.

Infine, con successiva votazione unanime favorevole, delibera di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del T.U.EE.LL. n. 267/2000 s.m.i..

Sono le ore 13:32, la seduta è tolta per esaurimento degli affari posti all'O.d.G.

Pareri di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs. 267 del 18.8.2000 , espressi sulla proposta di provvedimento:

PARERE: in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Data:

Il Responsabile del servizio
F.to Di Gaspare Maria Antonietta

PARERE: in ordine alla **Regolarita' contabile**

Data:

Il Responsabile del Servizio
F.to FOFFO MARIANO

Il presente verbale, viene così sottoscritto:

IL SINDACO

F.to Maria Antonietta Di Gaspare

IL SILVESTRINI RAFFAELA

F.to Raffaela Silvestrini

ATTESTAZIONE DEL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto messo del Comune di Borbona

ATTESTA

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio comunale il 11-06-2019 R.A. n° 451 e vi rimarrà fino al 26-06-2019;

CERTIFICAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 11-06-2019 al 26-06-2019, come prescritto dall'art. 124 comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 senza reclami;

Il Segretario Comunale

F.to Raffaela Silvestrini

ESECUTIVITA'

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

CERTIFICA

che il presente atto diviene esecutivo in data 08-06-2019,

Il Segretario Comunale

F.to Raffaela Silvestrini

E' copia conforme all'originale.

Il Segretario Comunale

Li, _____
