



CITTA' DI ATRIPALDA

PROVINCIA DI AVELLINO

ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 21 del 12-05-2018

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. - DELOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO AD USO COMMERCIALE IN DITTA LA CATTOLICA IMMOBILIARE S.R.L.U. - DETERMINAZIONI

L'anno duemiladiciotto il giorno dodici del mese di maggio alle ore 09:30 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	P	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	A
Pesca Costantino	P	Landi Domenico	P
Gambale Antonella	P	Picariello Maria	P
De Vinco Giuliana	P	Scioscia Fabiola	A

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.

SINDACO-PRESIDENTE: La norma di riferimento è analoga a quella richiamata nella discussione del precedente argomento all'ordine del giorno e pertanto evito di ripetere l'introduzione generale alla normativa in materia. L'istanza della società Cattolica Immobiliare ha ad oggetto la ricostruzione mediante delocalizzazione, e l'incremento volumetrico di un immobile già destinato ad attività commerciale, sito in via Pianodardine e da delocalizzare in via Appia.

Rispetto a quanto consentito dalla norma, viene richiesto sia l'incremento volumetrico, sia la delocalizzazione; la tipologia di immobile che verrà realizzato in via Appia è identica alla precedente, una media struttura commerciale per la vendita di merci ingombranti; l'immobile produttivo dismesso preesistente era già destinato a struttura commerciale ed era situato in area produttiva secondo il piano regolatore. L'immobile di cui si chiede la delocalizzazione è tra l'altro ricadente all'interno di una zona classificata P3, di pericolosità elevata nel piano di gestione delle alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino meridionale. Questo piano approvato da pochi anni, reca norme di indirizzo per la redazione dei nuovi piani urbanistici, però già segnala le aree di effettiva pericolosità da un punto di vista del rischio idraulico. Di conseguenza l'intero immobile dismesso ricade in zona rossa, ed il Piano di gestione delle alluvioni suggerisce la esecuzione di interventi su immobili di questo tipo, attraverso la demolizione senza ricostruzione in sito, e prefigurando ipotesi di delocalizzazione in aree dove il rischio di pericolosità viene abbattuto.

La delocalizzazione agevola, poi, la realizzazione di un intervento che la Provincia sta progettando di sistemazione del ponte, proprio a confine con questo immobile e viene proposta in un'area sita in via Appia di proprietà della stessa società; area che oggi è già completamente pavimentata e urbanizzata. Dal punto di vista del consumo di suolo è un intervento che non va ad impattare su terreni o su suoli oggi non urbanizzati, mentre l'area di partenza dove adesso è localizzato l'immobile da demolire dovrà avere una sistemazione conforme con le fasce di salvaguardia di un'area a rischio alluvione.

Nel progetto viene previsto un piano interrato, interamente destinato a parcheggio, più le aree esterne a destinazione parcheggio e movimentazione merci, quindi tutti gli standard al servizio dell'attività sono garantiti; rispetto alla zona è stata già fatta una valutazione di impatto acustico, perché siamo in una zona diciamo fortemente urbanizzata, valutazione di questo tipo che aiuta a valutare la sussistenza dell'interesse pubblico. L'istruttoria ha determinato gli standard urbanistici con riferimento all'intera superficie derivante dalla realizzazione dell'intera nuova volumetria, sia quella delocalizzata che quella derivante dall'incremento volumetrico; di conseguenza sarà trasferita una superficie abbastanza consistente, poco più di 1600 metri quadrati, che sarà destinata a servizio pubblico molto vicina al Liceo Scientifico.

Questa area in più come standard completamente pubblici potrà aiutare l'equilibrio generale dell'area, e comunque realizza una previsione del piano regolatore vigente che in quella zona prevedeva degli standard pubblici. Questo è uno degli elementi da tenere in conto rispetto alla valutazione dell'interesse pubblico complessivo, oltre a quello di riqualificare dei volumi dismessi, e riattivarli rispetto a nuove funzioni commerciali e produttive, utilizzando sempre le stesse volumetrie, e non incrementando l'uso di nuovo suolo e la relazione di nuove volumetrie. È previsto, altresì, il contributo straordinario per l'aumento di valore dovuto all'intervento da corrispondere al Comune nella misura del 50%.

Abbiamo proposto ulteriori due condizioni: l'intervento di ricostruzione dovrà avere inizio ad avvenuta demolizione dell'altro immobile, in modo da non avere, neppure temporaneamente, un aumento volumetrico sul nostro territorio, e l'agibilità finale dell'intervento oggetto dell'istanza sarà rilasciato ad avvenuta consegna dell'area destinata a standard pubblici al Comune.

CONSIGLIERE SPAGNUOLO PAOLO: Ricordo che su questo intervento edilizio ci fu uno scontro con l'Ufficio urbanistico e fu anche oggetto di interventi in Consiglio Comunale, e pertanto sono soddisfatto che oggi l'intervento sia riportato in discussione consiliare a parti invertite, così da sgombrare il campo da ogni possibile equivoco. Come per il caso precedente siamo favorevoli, qui siamo di fronte ad una delocalizzazione, e sappiamo bene la zona da cui si parte in quali condizioni di degrado, anche di insicurezza verso, per cui è un intervento da salutare con assoluto favore; abbiamo poi verificato che la zona dove si va a realizzare il nuovo insediamento, è una zona dove l'insediamento non impatta.

Di conseguenza, diciamo sì all'intervento sotto il profilo della pubblica utilità, demandando poi agli Uffici ogni altra valutazione specifica sugli aspetti più puntuali.

SINDACO-PRESIDENTE: È un intervento che non è mai stato oggetto di altri Consigli Comunali, probabilmente ci sono state altre proposte edilizie leggermente diverse ma mai discusse in Consiglio perché nel tempo le proposte progettuali avranno subito forse qualche modifica. Sotto il profilo più generale, non tanto degli aspetti urbanistici che sono di diretta dipendenza dell'Ufficio ma quanto dell'impatto sulla programmazione urbanistica sono andato a verificare anche le previsioni della documentazione del PUC (predisposta ma non adottata) rilevando che la zona dove ricade il nuovo intervento è una zona che non prevede standard pubblici e, pertanto, non andiamo a fare qualcosa che almeno in relazione allo studio del PUC, già agli atti, preclude le scelte di futura programmazione urbanistica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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 sagome degli edifici, delocalizzazione);
- 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 domanda in data 29.12.2017 prot. n. 29106, il sig. Barisano Stefano, in qualità di amministratore unico della La Cattolica Immobiliare s.r.l.u., ha presentato richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 bis della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. per delocalizzazione di un insediamento commerciale dismesso alla via Pianodardine 83/89 con ricostruzione fuori sito della volumetria esistente su via Appia e con incremento del 20% (art. 7 bis comma 2 lettera a) di un immobile destinato a struttura commerciale per la vendita di merci ingombranti (concessionaria di automobili) classificata come media struttura commerciale per la vendita per merci ingombranti (EMI) ai sensi della L.R. 1/2014 (Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale) e ss.mm.ii.;
- Successivamente si sono svolte una serie di riunioni tra i progettisti dell'intervento e l'ufficio Urbanistica al fine di definire gli 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 prot. 10316 del 07.05.2018 la soc. La Cattolica Immobiliare ha presentato il progetto definitivo dell'intervento proposto. Lo standard calcolato sulla superficie produttiva pari a mq 297,63 in ragione di mq 238,10 (per le attività di carattere commerciale e direzionale è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 2) del Decreto n. 1444/68 in base alla superficie lorda di pavimento di edifici previsti e quindi una superficie pari all'80% della superficie lorda di pavimento è da destinare a dotazione di aree pubbliche). Tale standard è stato individuato tutto a parcheggio e per tale standard la società La Cattolica Immobiliare ha proposto la cessione di un area di mq 1620 nei pressi del Liceo Scientifico L. De Capraris – area libera non edificata identificata al NCEU al Foglio 7 Particella n. 317 di mq 3910 intera particella (parziale cessione per mq 1620) che nel vigente P.R.G. in parte è normata dall'articolo 30 – Zone Fn. Attrezzature e servizi di interesse generale – Verde attrezzato ed in parte in area a Standard - parcheggio di progetto con l'impegno di realizzare la sistemazione superficiale dell'area prima della cessione dell'area al Comune come da schema di convenzione allegato;

Dato atto che:

- Il Responsabile del procedimento ed il Responsabile del IV settore hanno formulato il proprio parere istruttorio con prot.10570 del 10.05.2018 nel quale descrivono in modo analitico i termini dell'intervento proposto dalla soc. La Cattolica Immobiliare 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 e consenta la delocalizzazione dell'intervento autorizzando la realizzazione **dell'immobile destinato a struttura commerciale per la vendita di merci ingombranti** (concessionaria di automobili) classificata

come **media struttura commerciale per la vendita per merci ingombranti (EMI)** ai sensi della L.R. 1/2014;

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;

DELIBERA

1. **di dichiarare** la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera proposta con l'istanza prot. 29106 del 29.12.2017 integrata e sostituita con la documentazione acquisita con prot. n. 10316 del 07.05.2018 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 la delocalizzazione dell'intervento e all'incremento, contenuto nel 20%, della volumetria esistente;
3. **di stabilire** che la deroga è espressamente accordata esclusivamente per la costruzione di un immobile destinato a struttura commerciale per la vendita di merci ingombranti classificata come media struttura commerciale per la vendita per merci ingombranti (EMI) ai sensi della L.R. 1/2014;
4. **di stabilire** che l'istante è autorizzato a localizzare lo standard di cessione derivante dall'applicazione del D.M. 1444/68, pari a mq 1636, nell'area libera non edificata identificata catastalmente al foglio 7 particella 1677 previa sistemazione dell'area stessa a propria cura e spese e con successivo frazionamento catastale e cessione dell'area all'Amministrazione comunale;
5. **di stabilire** che prima di iniziare i lavori di costruzione del nuovo fabbricato dovrà essere completamente demolito il fabbricato esistente in via Pianodardine;
6. **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 i lavori relativi alla sistemazione dell'area da cedere al Comune a parcheggio e consegnata l'area in oggetto;
7. **di dare mandato** al Responsabile del IV settore 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;

8. di approvare gli elaborati progettuali depositati agli atti e di seguito indicati:

1. Progetto edilizio;
2. Tavola degli impianti architettonici;
3. Valutazione di impatto acustico;
4. Schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Rilevata l'urgenza,

Con voti unanimi;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c.4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. =

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 08-06-2018

Dal Municipio, li 08-06-2018

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 12-05-2018

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

Dal Municipio, li 08-06-2018

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 08-06-2018

Il Segretario Generale
Dott. Beniamino Iorio