



COMUNE DI GROTTAMMARE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

DELIBERA N. 43 del 26 Settembre 2011

Prima convocazione

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANA CON SOSTITUZIONE EDILIZIA IN VIA D. BRUNI (ZONA EX IP). PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 5, COMMA 9, D.L. N. 70/2011, CONVERTITO DALLA LEGGE N. 106/2011 E ART. 14 D.P.R. N. 380/2001).

L'anno **duemilaundici**, il giorno **ventisei**, del mese di **Settembre**, alle ore **21:00** in Grottammare, convocato il Consiglio ai sensi degli artt. 6, 7, 8 e 9 del vigente regolamento sul funzionamento e l'organizzazione del Consiglio Comunale, delle Commissioni Consiliari e dei Gruppi Consiliari, si è il medesimo riunito in seduta pubblica.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

N. ord.	Cognome e Nome	N. Lista (*) Appartenenza	Cifra elett. Individuale	Presenti	Assenti
1	Lisciani Ugo	3	4.987		X
2	Merli Luigi (Sindaco)	3	4.616	X	
3	Piergallini Enrico	3	4.950	X	
4	Troli Stefano	3	4.858	X	
5	Rocchi Alessandro	3	4.819	X	
6	Mariani Daniele	3	4.801	X	
7	Capriotti Marcello	3	4.784	X	
8	Vitaletti Giuliano	3	4.778	X	
9	Splendiani Simone	3	4.769	X	
10	Marconi Giuseppe	3	4.768	X	
11	Carboni Cesare Augusto	3	4.742	X	
12	Lanciotti Lina Zelinda	3	4.741	X	
13	Tassella Reparata	3	4.740	X	
14	Spinozzi Aldo	3	4.730	X	
15	Concetti Mariagrazia	1	3.372	X	
16	Marconi Roberto	1	3.752		X
17	Olivieri Filippo	1	3.606	X	
18	Rossi Raffaele	1	3.575		X
19	Vagnoni Giuliano	1	3.567	X	
20	Mariani Sandro	4	1.519	X	
21	Scaramucci Saturnina	4	1.641		X
TOTALI			17		4

(*) LEGENDA LISTE DI APPARTENENZA:
N. 3: Lista "SOLIDARIETA' E PARTECIPAZIONE";
N. 1: Lista "IL POPOLO DELLA LIBERTA'"
N. 4: Lista "GROTTAMMARE FUTURA"

Qualifica, Cognome e Nome	Presente	Assente
Portavoce della Consulta degli Stranieri Silveira Netto Trentin Helena	X	

Accertato che il numero dei presenti è legale, in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 1, del suindicato regolamento, per essere la 1^a convocazione, il Sig. Giuliano Vitaletti, Presidente vicario ai sensi dell'art. 41 del vigente Statuto comunale, ha invitato gli adunati a deliberare in merito all'oggetto.

Numeri presenti in aula: 17, Consiglieri e Sindaco.

Partecipa il Segretario Generale Dr.ssa Angela Piazzolla.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il decreto legge n. 70/2011, convertito dalla legge n. 106/2011, meglio conosciuto come "decreto sviluppo", perseguito il fine della riqualificazione incentivata delle aree urbane, consente la realizzazione di volumetrie aggiuntive in deroga al piano regolatore, il mutamento delle destinazioni d'uso in atto, la demolizione e la ricostruzione degli edifici dismessi anche con modifica della sagoma;
- che le disposizioni hanno applicazione diretta qualora le regioni non legiferino in materia nei termini previsti dal decreto stesso;
- che l'art.5, comma 9, del decreto sviluppo assegna alle regioni il termine fisso di 60 giorni dalla sua conversione (pertanto fino all'11 settembre 2011) per approvare leggi che agevolino la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edili disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- che quanto sopra deve attuarsi, secondo lo stesso decreto sviluppo, attraverso:
 - a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
 - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
 - c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
 - d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edili esistenti;
- che tutti gli interventi sopra descritti non possono riferirsi ad edifici abusivi (salvo che gli stessi siano stati fatti oggetto di sanatoria) o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta;
- che a partire dal 12 settembre 2011, fino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi in precedenza descritti, si applica l'art. 14 del D.P.R. 380/2001 (permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici), anche per il mutamento delle destinazioni d'uso;
- che, pertanto, la realizzazione degli interventi di riqualificazione, a partire da tale data, può avvenire in deroga alla strumentazione urbanistica ed edilizia locale (ma non alle leggi regionali e statali di settore), previa acquisizione dell'assenso del consiglio comunale per il superamento della disciplina del P.R.G. e del regolamento edilizio;
- che il consiglio è chiamato inoltre a determinare la percentuale di ampliamento consentita;
- che resta inoltre fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, sull'efficienza energetica, sulla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio;
- che dal prossimo 10 novembre 2011 gli interventi di cui sopra, sempre nei limiti finora individuati, potranno essere realizzati, qualora non sia intervenuta alcuna legge regionale che disciplini diversamente la materia, senza avvalersi del permesso di costruire in deroga, e con l'applicazione di una volumetria aggiuntiva nella misura non superiore complessivamente al 20% del volume residenziale o al 10% della superficie coperta per altri usi;

Tutto ciò premesso:

Vista l'istanza presentata in data 19.09.2011, prot. n. 14267, dalla ditta Special Price S.r.l., proprietaria di un appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 3910 circa, sito in via D. Bruni, sul quale insiste un fabbricato con destinazione commerciale, già oggetto di concessione edilizia n°98/2001, permessi di costruire n° 1/2005, n° 11/2006, n° 5/2007, n°65 /2009, istanza riguardante la riqualificazione dell'area e del fabbricato attraverso l'ottenimento del permesso di costruire in deroga (art. 14 del D.P.R. n. 380/2001) ai sensi dell'art.5, commi 9, 11, 13 e 14 del decreto sviluppo n. 70/2011;

Precisato che con la suddetta istanza si chiede il cambio della destinazione d'uso del fabbricato (da commerciale a residenziale) e l'aumento del 10% della superficie commerciale preesistente;

Precisato altresì che i parametri che identificano l'intervento sono i seguenti:

SITUAZIONE ATTUALE

- Superficie del lotto mq. 3910;
- Superficie coperta esistente mq. 1318;
- Volume esistente mc. 13651;
- Altezza media degli edifici ml. 10,35 circa;

- Altezza massima degli edifici ml 19,46;

INCREMENTO 10% della Sc e del corrispondente Volume:

- $Sc = 1318 \text{ mq.} \times 10\% = 131 \text{ mq.}$ (incremento superficie);
- $V = 745 \text{ mc.} < 131 \text{ mq.} \times 10,35 \text{ ml.} = 1355 \text{ mc.}$ (incremento volume);
- $V. \text{ Tot} = 10.651 \text{ mc.} + 745 \text{ mc.} = 14.396 \text{ mc.}$ (volume totale incrementato);

NUOVO INTERVENTO

Tale volume totale viene destinato come segue nel nuovo intervento:

- volume residenziale = mc. 10.797,00 (75%);
- volume commerciale/direzionale = mc. 3.599,00 (25%);

Rilevato, pertanto, che il nuovo intervento prevede una destinazione residenziale per mc. 10.797,00 (pari al 75% del totale) ed una destinazione commerciale/direzionale per mc. 3599,00 (pari al 25% del totale) e che il nuovo edificio previsto sarà composto da un piano interrato unico, da un unico piano terreno a destinazione commerciale/direzionale sul quale si elevano tre edifici residenziali composti da 5 piani ciascuno;

Considerato che l'intervento proposto rientra nella casistica del comma 9 dell'art.5 del decreto sviluppo (D.L. 70/2011), convertito dalla legge n° 106/2011 e che, ai sensi del comma 11 del medesimo articolo, l'intervento può essere attuato mediante il rilascio del permesso di costruire in deroga (previsto dall'art.14 del D.P.R. n. 380/2001), nel caso di specie valido anche per il mutamento della destinazione d'uso, poiché il progetto presentato rispetta gli standard urbanistici, le normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, sull'efficienza energetica, sulla tutela dell'ambiente, nonché le disposizioni contenute nei codici dei beni culturali (per quest'ultima fattispecie risulta necessario l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica);

Ritenuto che l'intervento proposto, sopra sommariamente descritto e meglio rappresentato negli elaborati progettuali presentati, risulta in linea con gli obiettivi del succitato decreto sviluppo, elencati all'art. 5, comma 9, perseguitando il fine della riqualificazione dell'area urbana degradata con la presenza n° 3 ex contenitori di carburante dismessi, la cui trasformazione a superfici commerciali è rimasta incompiuta da circa 10 anni a causa delle difficoltà di mettere a reddito superfici terziarie di cospicua estensione in una zona a prevalente vocazione residenziale e dell'elevato costo del recupero dei tre ex contenitori di carburanti;

Verificato che l'intervento proposto, non avendo la regione Marche legiferato nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 70/2011 cioè entro il 10 settembre 2011, rientra nella previsione dell'art.5, comma 11, del D.L. n. 70/2011;

Considerato che il succitato decreto sviluppo (art.5, comma 9) ammette il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente, quale misura premiale, la quale, ai sensi della L.R. n. 34/92, art. 68, comma 2, lettera c, non può essere superiore al 10% del valore stabilito dagli indici di fabbricabilità della zona in esame;

Fatto rilevare che nella proposta progettuale di cui trattasi si chiede la monetizzazione, ai sensi dell'art.122 del vigente PRG e delle correnti interpretazioni, di un'aliquota di superfici pubbliche (standard) pari a mq.206, alla quale va applicato il valore unitario di €/mq. 114,00, stabilito per l'area in esame, dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°47/2009;

Atteso che il soggetto promotore (Special Price S.r.l.) si è impegnato, con atto unilaterale d'obbligo assunto al protocollo comunale in data 23.09.2011 al n. 14553, a corrispondere al Comune l'importo di € 1.000.000,00 devolvendo al Comune oltre il 50% del beneficio economico stimato conseguente all'operazione, come si evince dal prospetto che segue:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| - monetizzazione standard | € 23.484,00 |
| - 50% del beneficio economico | € 965.000,00 |
-

Tot. 989.184,00

arrotondato ad €.1.000.000,00;

Ritenuto di assentire l'intervento, subordinando il rilascio del permesso di costruire all'impegno unilaterale, assunto dalla ditta Special Price S.r.l. a corrispondere al Comune l'importo di € 1.000.000, da pagarsi in tre rate di pari importo con le seguenti scadenze:

- 1) la prima dopo sei mesi dal rilascio del permesso di costruire;
- 2) la seconda dopo dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire;
- 3) la terza dopo diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire;

Atteso che a garanzia del pagamento dell'importo come sopra determinato, alle scadenze indicate, la ditta dovrà costituire prima del rilascio del permesso di costruire una garanzia fideiussoria bancaria di pari importo che sarà svincolata solo dopo il pagamento dell'ultima rata;

Richiamato l'articolo 11 della legge n. 241/90 in tema di accordi integrativi del provvedimento;

Ribadito che l'operazione proposta soddisfa l'interesse pubblico primario ad una razionale sistemazione urbanistica dell'area oggetto dell'intervento e nel contempo l'interesse pubblico dell'Amministrazione ad ottenere risorse economiche da destinare ad interventi pubblici;

Vista l'istruttoria eseguita dal geom. Giancarlo Straccia, responsabile del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia, datata 22.09.2011, dalla quale si evince che la pratica può essere inviata alla discussione del Consiglio Comunale per assentire il rilascio del permesso di costruire in deroga (art. 14 del D.P.R. n. 380/2001), come espressamente previsto dai commi 9-11-13-14 dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011;

Vista la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 per le parti ancora in vigore;

Vista la Legge 06.08.1967, n. 765 per le parti ancora in vigore;

Vista la Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 05.08.1992, n. 34 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il Decreto Legge n. 70/2011 convertito dalla legge n. 106/2011;

Visto il vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;

Visto il vigente Regolamento edilizio comunale;

Sentita l'introduzione del punto all'ordine del giorno effettuata dal Presidente del Consiglio Giuliano Vitaletti il quale dà la parola al Sindaco Luigi Merli per la relazione, come riportato nella trascrizione della registrazione della seduta;

Sentita l'illustrazione del relatore Sindaco Luigi Merli, come riportata nella trascrizione della registrazione della seduta;

Sentiti gli interventi dei consiglieri Sandro Mariani, Cesare Augusto Carboni, Mariagrazia Concetti, Aldo Spinozzi, Marcello Capriotti, Enrico Piergallini e del sindaco Luigi Merli come riportato nella trascrizione della registrazione della seduta;

Visto il Verbale n. 25 del 22.09.2011 della 2^ Commissione Consiliare Consultiva "Politiche del Territorio" che ha trattato l'argomento, depositato agli atti;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, allegati in originale, espressi ai sensi dell'art. 49 del citato decreto legislativo n. 267/2000;

Procedutosi a votazione palese per alzata di mano, come richiesto dal Presidente, si ottiene il seguente risultato:

PRESENTI: 17
ASTENUTI: 4 (Mariagrazia Concetti, Filippo Olivieri, Giuliano Vagnoni, Sandro Mariani)
VOTANTI: 13
Voti FAVOREVOLI: 13
Voti CONTRARI: zero

Constatato l'esito della votazione,

DELIBERA

1. Di esprimere il proprio assenso al rilascio del Permesso di Costruire in deroga per l'intervento proposto dalla ditta Special Price S.r.l., descritto negli elaborati progettuali presentati a corredo dell'istanza protocollata in data 19.09.2011 al n. 14267, ai sensi del combinato disposto dei commi 9 e seguenti del D.L. n. 70/2011 convertito dalla legge n. 106/2011 e dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, per le motivazioni in narrativa esplicate;
2. Di riconoscere, per la realizzazione del progetto, una volumetria aggiuntiva pari a mc. 745 inferiore al 10% della volumetria preesistente, ai sensi dello stesso comma 9 dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011;
3. Di subordinare il rilascio del Permesso di Costruire (di competenza del funzionario preposto), alla corresponsione, da parte del soggetto proponente ed a favore del Comune, dell'importo di € 1.000.000,00, come in narrativa determinato, da pagarsi in tre rate di pari importo con le seguenti scadenze:
 - la prima dopo sei mesi dal rilascio del permesso di costruire;
 - la seconda dopo dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire;
 - la terza dopo diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire;
4. Di stabilire che a garanzia del pagamento dell'importo come sopra determinato, alle scadenze indicate, il soggetto proponente dovrà costituire, prima del rilascio del Permesso di Costruire, una polizza fidejussoria bancaria di pari importo (€ 1.000.000,00) che sarà svincolata dopo il pagamento dell'ultima rata.
5. Di trasmettere copia del presente atto, per gli adempimenti di propria competenza:
 - al Responsabile dell'Area 7^a Assetto del Territorio;
 - al Responsabile del Servizio Contabilità.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la proposta avanzata dal Presidente di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, riconoscendone i motivi di urgenza;

Procedutosi a votazione palese per alzata di mano, come richiesto dal Presidente, si ottiene il seguente risultato:

Sindaco e Consiglieri

PRESENTI: 17
ASTENUTI: 4 (Mariagrazia Concetti, Filippo Olivieri, Giuliano Vagnoni, Sandro Mariani)
VOTANTI: 13
Voti FAVOREVOLI: 13
Voti CONTRARI: zero

Constatato l'esito della votazione,

DELIBERA

Di rendere il presente atto, riconosciutane l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo del 18.08.2000, n. 267.

IL PRESIDENTE VICARIO

f.to GIULIANO VITALETTI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dr.ssa ANGELA PIAZZOLLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale,

CERTIFICA

che la presente deliberazione, in copia conforme, è pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna (n. _____ del Registro delle Pubblicazioni) e vi rimarrà in pubblicazione per 15 (quindici) giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Addì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dr.ssa ANGELA PIAZZOLLA

La presente copia è conforme all'originale.

Addì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr.ssa ANGELA PIAZZOLLA

-
- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del d. leg.vo n. 267 / 2000).
 - La presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è divenuta esecutiva il giorno _____, (art. 134, comma 3, del d. leg.vo n. 267 / 2000) dopo il decimo giorno dalla pubblicazione.

Addì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dr.ssa ANGELA PIAZZOLLA