



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

C O P I A

DELIBERAZIONE

N. 108

del 13/10/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "RESORT 1", ZONA D9 DEL PRG, PER LA MODIFICA PARZIALE DELLA DESTINAZIONE D'USO DA "TURISTICO-RICETTIVO" A "RESIDENZIALE", AI SENSI DELL'ART.20 COMMA 8 BIS DELLA L.R.A. N.18/1983. AVVIO DI PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO. DITTA: NICOLA ROSATO, ALFONSO ORSINI E SOCIETÀ R.M. S.R.L..

L'anno DUEMILAVENTITRE, addì TREDICI del mese di OTTOBRE alle ore 12:15 nella Casa Comunale;

Previa l'osservanza delle disposizioni contenute nella disciplina per le sedute della Giunta Comunale di Castel di Sangro si è riunita in presenza nella sede comunale, la Giunta Comunale

Risultano presenti:

		Presenti	Assenti
CARUSO ANGELO	SINDACO	X	
CASTELLANO FRANCO	ASSESSORE	X	
RAFFONE SIMON LUCA	ASSESSORE	X	
ACCONCIA ENIA	ASSESSORE	X	
DELL'EREDE RAFFAELLA	ASSESSORE	X	

Partecipa, in presenza , il Segretario Generale FRANCA COLELLA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco , ANGELO CARUSO assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

- che, su istanza dei Signori Nicola ROSATO, Alfonso ORSINI e Società R.M. S.r.l., con deliberazione consiliare n.31 del 2 agosto 2019, pubblicata sul BURA speciale n.137 dell'11 settembre 2019, è stato definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione per la realizzazione di un complesso edilizio *"Turistico-Ricettivo"*, denominato *"Resort 1"*, su terreni della complessiva superficie di mq 32.661,00 e per la superficie lorda edificabile di mq 13.064,40 (It=0,4 mq/mq), in misura del 5% per l'edilizia *"Residenziale"* e del 95% per l'edilizia *"Turistico-Ricettivo"*;
- che, con atto 5 febbraio 2020, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Castel di Sangro al rep. n.1695, è stata stipulata la convenzione disciplinante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001;
- che, la precitata Lottizzazione è stata in parte attuata in virtù dei Permessi di Costruire n.3 del 24 febbraio 2020 e n.1 del 25 gennaio 2021 ed è stata recepita nella Sottozona "D9" del vigente PRG, definitivamente approvato con deliberazione consiliare n.14 del 30 aprile 2020, pubblicato sul BURA ordinario n.21 del 27 maggio 2020;
- che, con deliberazioni giuntali n.61 del 26 aprile 2021 e n.72 del 19 maggio 2022, ai sensi dell'art.20, c.8bis della L.R.A. n.18/1983, sono state approvate due distinte varianti al predetto Piano di Lottizzazione che, in nel rispetto della volumetria, delle dotazioni di spazi pubblici e del carico urbanistico prestabiliti, hanno previsto la realizzazione di un complesso *"Turistico-Ricettivo"*, *"Commerciale"* e *"Residenziale"*, rispettivamente in misura del 65%, 15% e 20% sulla suddetta consistenza lorda, con prevista cessione al Comune, a scomputo del contributo di costruzione, di adiacenti aree censite in catasto al foglio 34, particelle 69 e 79;
- che, con deliberazione giuntale n.104 del 5 agosto 2022, nell'ambito della precitata convenzione urbanistica, a parziale modifica della stessa ed in virtù delle varianti conseguite, è stato approvato ed aggiornato il progetto delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano di Lottizzazione, i cui lavori sono in itinere;
- che, nell'operato dell'Amministrazione comunale, è prioritaria ogni azione diretta al miglioramento dell'interesse pubblico, da conseguirsi anche in un contesto di pianificazione funzionalmente integrata rivolta a realizzare, nelle attività di assetto urbanistico e di utilizzazione del territorio, una collaborazione ed una sinergia tra le funzioni pubbliche e le risorse private, interessi pubblici ed interessi privati, in termini di assoluta trasparenza amministrativa ed attraverso una visione di insieme della Città, sulla base di criteri misurabili e con approccio basato su standard performativi e quantitativi;
- che, ai sensi delle disposizioni di cui all'art.16, c.4, lett.d-ter del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, per gli interventi su aree in variante urbanistica o in deroga, il lottizzante è tenuto a corrispondere un contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in relazione alla valutazione del maggior valore generato dagli interventi stessi;
- che l'adozione da parte del Consiglio comunale della deliberazione n.2 del 5 maggio 2008 recante *"indirizzi per la determinazione di criteri guida per una concertazione urbanistica coerente ed omogenea"*, nonché della deliberazione n.62 del 29 novembre 2013 ad oggetto *"Atto riassuntivo generale per l'applicazione della monetizzazione degli standard ed extrastandard"*, compatibilmente con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione, rendono possibile un approccio organico e imparziale a tutte le richieste di varianti urbanistiche avanzate dai cittadini;

VISTA la nota in atti del Comune al prot. n.17135 del 10 ottobre 2023, con la quale i Signori Nicola ROSATO, Alfonso ORSINI e la Società R.M. S.r.l., quali proprietari delle aree interessate, ai sensi dell'art.20, comma 8bis, della L.R.A. n.18/1983, come modificata dalla L.R.A. n.29/2020 ed in virtù delle deliberazioni consiliari n.2/2008 e n.62/2013, hanno formulato richiesta di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione denominato "Resort 1", Zona D9 del P.R.G., per la modifica parziale della destinazione d'uso da "Turistico-Ricettivo" a "Residenziale", secondo i documenti a firma dei tecnici incaricati, Ing. Ettore Ianiro e Geom.Luca Trailani, composto dai seguenti elaborati:

1. Istanza (prot.n.17135/2023);
2. Tav. n. 01 - Relazione generale e verifica standard (prot. n.17135/2023);
3. Tav. n. 02 – Norme Tecniche di Attuazione (prot. n.17135/2023);
4. Tav. n. 03 – Inquadramento Territoriale (prot. n.17135/2023);
5. Tav. n. 04 – Aree e diritti edificatori oggetto di cessione (prot. n.17135/2023);
6. Tav. n. 05 - Documentazione fotografica (prot. n.17135/2023);
7. Tav. n. 06 - Individuazione Aree del Piano (prot. n.17135/2023);
8. Tav. n. 07 - Individuazione superfici (prot. n.17135/2023);
9. Tav. AP – Individuazione Aree del Piano delib.72/2022 (prot. n.17135/2023);

ATTESO E RILEVATO

- che la variante proposta, rispetto al Piano di Lottizzazione in ultimo approvato con deliberazione giuntale n.72/2022, prevede :
 - a) riduzione del numero dei fabbricati e relativo mutamento di destinazione d'uso (otto fabbricati a destinazione "residenziale", in luogo dei nove a destinazione "turistico-ricettivo");
 - b) cessione al Comune di terreni limitrofi alla Lottizzazione, cessione di diritti edificatori e conguaglio monetario; il tutto non più a scomputo del contributo di costruzione, ma a compensazione del vantaggio conseguito sul complesso delle varianti perpetrate sul Piano di Lottizzazione;
- che, più precisamente, la variante proposta : riguarda il mutamento di destinazione d'uso da "Turistico-Ricettivo" a "Residenziale" di una porzione del previsto complesso edilizio della superficie lorda di mq 2.368,00, sui predeterminati mq 5.060,13 aventi destinazione "Turistico-Ricettivo"; comporta una parziale dislocazione del Parcheggio pertinenziale dell'Albergo, non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità, alla viabilità di Piano, alle dotazioni di spazi pubblici previsti sull'area ed al carico urbanistico; tiene conto dell'economicità ed equilibrio tra l'esistente ed i nuovi interventi edilizi, introducendo la previsione di una porzione di area da destinare alla "Residenza", in luogo del "Turistico-Ricettivo", come previsto all'art.35 delle N.T.A. del PRG, espressamente richiamato dall'art.48;
- che, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, in applicazione delle disposizioni di cui alla deliberazione consiliare n.62/2013, il predetto vantaggio è stato valutato in complessivi Euro 251.376,06;
- che, come precisato dalla richiesta, il vantaggio è compensato al Comune a mezzo di :
 - a) cessione di terreni non agricoli censiti in catasto al foglio 34, particelle n.69, n.79 e n.533, della superficie complessiva di mq 6.780,00, del valore unitario di Euro 20,00, pari a complessivi Euro 135.600,00;
 - b) cessione di diritti edificatori, pari alla volumetria complessiva di mc 3.582,19, insistenti sulle aree censite in catasto al foglio 34, particelle n.1367, n.533 e, in via residuale, sul Comparto edificatorio denominato "Il Casale 2" - Zona C1bis, al valore

unitario di 28,20 €/mc, pari a complessivi Euro 101.017,76;

c) conguaglio monetario di Euro 14.758,30, a saldo del compenso dovuto;

- che, i precitati valori unitari sono stati desunti dalla deliberazione consiliare n.62/2013, mentre quello volumetrico è rinveniente alla Pos. n.138 del vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2023-2025, prot. n.10216 del 13 giugno 2023, con la decurtazione del 20%, in analogia delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art.140 del D.Lgs. 36/2023;
- che, sussistono tutti i previsti pareri e presupposti necessari per il conseguimento dell'approvazione definitiva della variante proposta;

RITENUTA di interesse pubblico la variante proposta, al fine di perseguire la concertazione urbanistica e ciò, sia in termini di vantaggi e delle compensazioni monetarie innanzi, sia per :

- l'importanza strategica che i terreni da acquisire rivestono, per la loro suscettibile vocazione connessa alle attrezzature sportive nelle immediate vicinanze dello Stadio Comunale e del Centro F.I.T., o per loro conformazione ed ubicazione di essere cioè destinati a Parcheggi Pubblici;
- l'opportunità di acquistare diritti edificatori a prezzo contenuto, di difficile reperimento in un mercato di attiva richiesta, da utilizzare e da monetizzare anche come elemento perequativo nell'ottica di concertazioni urbanistiche o di interventi convenzionati;

RITENUTO altresì disporre, in tale ottica, anche alcune modifiche alla convenzione in essere, in merito all'acquisizione gratuita al Comune di ulteriori aree di viabilità pubblica in Comparto Residenziale, nonché alla manutenzione e gestione di standard;

RICHIAMATO l'art. 20, comma 8bis della L.R. 18/1983, come modificato dall'art. 5, comma 3 della L.R. 29/2020, che testualmente recita: *"Fermi restando i limiti di cui al comma 8, non sono considerate varianti al Piano regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici. I Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta comunale, ai sensi dell'articolo 5, comma 13, lettera b), del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106"*;

CONSIDERATO che la precitata normativa è stata in ultimo modificata con L.R.A. n.29 del 13 ottobre 2020 che, per il caso di specie, *invarianza del carico urbanistico e conseguente invarianza del PRG*, ha di fatto soppresso la procedura di *"adozione e controdeduzione nelle osservazioni"*, semplificando l'approvazione della variante con la sola assunzione della deliberazione giuntale;

RILEVATO comunque, che l'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 stabilisce in particolare al comma 1 il diritto di partecipazione di terzi alla procedura, onde consentire la presentazione di osservazioni e proposte, a norma dell'art. 10 della legge stessa, e quindi con diritto, tra l'altro, di prendere visione degli atti del procedimento;

RITENUTO

- che appare evidente l'obbligo di comunicazione dell'avvio del procedimento amministrativo, ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e che lo stesso è strumentale ad esigenze di conoscenza effettiva e, conseguentemente, di partecipazione all'azione amministrativa da parte dei portatori di interesse (cittadini, associazioni, ecc...),

nella cui sfera giuridica l'atto conclusivo del procedimento stesso è destinato ad incidere, in modo che gli stessi siano in grado di influire sul contenuto del provvedimento;

- opportuna, come da premessa, la partecipazione dei soggetti portatori di interesse, in funzione collaborativa nei confronti della Pubblica Amministrazione procedente, mediante la formulazione di eventuali osservazioni all'avvio del procedimento;

ATTESO CHE, in virtù dell'iter procedimentale dell'art.20 comma 8bis della L.R. 18/1983 attualmente in vigore, onde consentire la partecipazione dei portatori di interesse al procedimento amministrativo di che trattasi, appare indispensabile assumere la presente deliberazione, da pubblicare nei modi e nei termini di legge, a cui dare valore di comunicazione di avvio del procedimento e di definizione del percorso metodologico e procedurale da seguire per l'approvazione della proposta menzionata in narrativa;

RITENUTO la variante preliminarmente meritevole di approvazione, per il concorrere di circostanze di utilità e convenienza per l'Amministrazione, avviando la presente concertazione urbanistica e nelle more delle osservazioni dei portatori di interesse;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione che si allegano in calce alla presente: dal Responsabile del Servizio Settore III Ing. Giampaolo Petrosino, sotto il profilo della regolarità tecnica della proposta richiamata al precedente punto;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate e, pertanto, non necessita di parere contabile, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. N.267 del 18 agosto 2000;

VISTI E RICHIAMATI

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
- la L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo in vigore, come in particolare da ultimo modificata dalla L. R. 13/10/2020 n. 29;
- la Legge 1150/42;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed in particolare l'art. 48, circa le competenze del Consiglio Comunale;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;
- lo Statuto Comunale;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) **DI DICHIARARE** le premesse in narrativa motivazione del presente atto ai sensi della L. 241/90, intendendole interamente richiamate;
- 2) **DI DISPORRE**, con il presente atto, l'avvio al procedimento di Variante Urbanistica al Piano di Lottizzazione denominato "Resort 1", Zona D9 del P.R.G., per la modifica parziale della destinazione d'uso da "Turistico-Ricettivo" a "Residenziale", con le procedure di cui all'art.20, comma 8bis della L.R.A. n.18/1983, come modificato dalla L.R.A. n.29/2020, secondo l'istanza dei Signori Nicola ROSATO, Alfonso ORSINI e della Società R.M. S.r.l. e del relativo progetto, in atti del Comune al prot. n.17135 del 10 ottobre 2023.
- 3) **DI STABILIRE** che il rilascio del Permesso di Costruire, in virtù della variante conseguibile al punto 2) e nel complesso di quelle già conseguite, è subordinato alla cessione preventiva al Comune, nell'ambito della convenzione urbanistica in essere, a titolo di vantaggio ai sensi delle deliberazioni consiliari n.2 del 5 maggio 2008 e n.62 del 29 novembre 2013 ed art.16, c.4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001:
 - dei terreni censiti in catasto al foglio 34, particelle 69, 79 e 533;
 - dei diritti edificatori in Zona C1 della volumetria complessiva di mc 3.582,19, da concentrare sulla particella 533 del foglio 34;
 - di un conguaglio monetario di Euro 14.758,30;il tutto come meglio precisato nella Tav.01 Relazione generale e Verifica Standard (prot. n.17135/2023).
- 4) **DI DARE ATTO** che, a seguito del trasferimento dei diritti edificatori di cui al punto 3), residueranno sull'area Zottozona C1-bis del vigente PRG soltanto i diritti edificatori in regime di extrastandard.
- 5) **DI STABILIRE** che, ai sensi dell'art.21-quinquies della legge 241/1990, la disposizione di cui al punto 7) della deliberazione di Giunta comunale n.72 del 19 maggio 2022 viene revocata con effetto immediato, in quanto riassunta al punto 3) del presente atto.
- 6) **DI STABILIRE** che, nell'ambito della convenzione in essere, così come modificata con deliberazione di Giunta comunale n.104 del 5 agosto 2022 e a modifica della stessa :
 - saranno cedute gratuitamente al Comune anche le tre aree urbanizzate di viabilità pubblica del comparto residenziale, meglio evidenziate in giallo nella tavola 06 "Individuazione Aree del Piano" (prot.n.17135/2023);
 - la gestione, le utenze, la manutenzione ordinaria e straordinaria della fontana pubblica da realizzare antistante all'albergo, meglio raffigurata nel precitato elaborato, saranno a carico esclusivo del Lottizzante e/o aventi causa.
- 7) **DI INDIVIDUARE** quale percorso metodologico-procedurale da seguire per l'approvazione della proposta menzionata in premessa l'applicazione del combinato disposto dell'art. 20 comma 8bis della LR 18/1983, come da ultimo modificato dall'art. 5, comma 3 della L.R.A. n.29/2020, che testualmente recita: "*Fermi restando i limiti di cui al*

comma 8, non sono considerate varianti al Piano regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici. I Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta comunale, ai sensi dell'articolo 5, comma 13, lettera b), del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106".

- 8) **DI PUBBLICARE** la presente delibera, divenuta esecutiva, con i relativi allegati progettuali, depositandola nella segreteria comunale per **15 giorni interi e consecutivi** decorrenti dal primo giorno della pubblicazione all'Albo Pretorio online dell'Ente del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione.
- 9) **DI DARE ATTO** che, nei 15 giorni di pubblicazione, qualunque soggetto portatore di interesse può presentare osservazioni.
- 10) **DI ACQUISIRE** le eventuali osservazioni per le determinazioni di competenza prima o contestualmente al provvedimento di approvazione della proposta di che trattasi, di competenza della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20, comma 8bis della L.R. 18/1983.
- 11) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio comunale.
- 12) **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione è rilevante ai fini della pubblicazione ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, art. 39, per cui se ne dispone la sua pubblicazione sul sito internet del Comune di Castel di Sangro, nell'apposita sezione *"Amministrazione trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio"*.
- 13) **DI DARE ATTO** che, ai sensi ed effetti della L. 241/90, Responsabile del Procedimento è l'Ing. Giampaolo PETROSINO, Responsabile del III Settore – Edilizia, Urbanistica, Manutenzioni ed Ambiente del Comune di Castel di Sangro, a cui vengono demandati gli atti consequenziali all'assunzione del presente atto.
- 14) **DI DARE ATTO** che una copia del presente atto viene pubblicata all' Albo online ai fini della generale conoscenza.
- 15) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione con voti unanimi favorevoli, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza.

Il Presidente
F.to Angelo Caruso

L'Assessore Anziano
F.to Castellano Franco

Il Segretario Generale
F.to Franca Colella

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 - 1° comma - del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e precisamente dal 18/10/2023 al 02/11/2023.

Castel di Sangro, addì 18/10/2023

Il Responsabile del Settore
F.to (Felice Le Donne)

COPIA

La presente è COPIA CONFORME all'originale esistente in archivio.

Castel di Sangro, addì 18/10/2023

Il Responsabile del Settore
(Felice Le Donne)

**Allegato “A”
alla deliberazione di Giunta Comunale Nr. 108
del 07/10/2023
Proposta n. 110/2023**

PARERI espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267 del 18 agosto 2000

In ordine alla proposta di deliberazione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Castel di Sangro, lì 13/10/2023

Ing. Giampaolo Petrosino

Sulla proposta di deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. Nr. 267/2000, PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI
RAGIONERIA

Castel di Sangro, lì