



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

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

DELIBERAZIONE

COPIA

N. 9

del 30/04/2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria in 1° Convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO:

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ART. 28 BIS DPR 380/2001 E S.M.I.. PROT. 13007 DEL 28/07/2023.

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, addì TRENTA del mese di APRILE alle ore 18:25 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle disposizioni contenute nella disciplina per le sedute del Consiglio Comunale di Castel di Sangro a seguito di convocazione disposta dal Presidente debitamente notificata a tutti i Consiglieri, si è riunito in modalità mista - presenza e videoconferenza -, il Consiglio Comunale (Regolamento approvato con D.C.C. n. 31/2022)

Risultano presenti:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
CARUSO Angelo - Sindaco	in presenza	
CASTELLANO Franco - Consigliere Comunale	in presenza	
D'AMICO Michela - Consigliere Comunale	in presenza	
RAFFONE Simon Luca - Consigliere Comunale	in presenza	
ACCONCIA Enia - Consigliere Comunale	in presenza	
DELL'EREDE Raffaella - Consigliere Comunale	in presenza	
FRASCONE Vincenzo - Consigliere Comunale	in videoconferenza	
CIMINI Anna Rita - Presidente	in presenza	
DI VITTO Francesca - Consigliere Comunale	in presenza	
MARINELLI Daniele - Consigliere Comunale	in presenza	
CARNEVALE Diego - Consigliere Comunale	in presenza	
MARINELLI Silvia - Consigliere Comunale	in videoconferenza	
MARCHIONNA Mario - Consigliere Comunale	in presenza	

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente , ANNA RITA CIMINI, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno in oggetto riportato.

Illustra il Sindaco.
Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che in data 30/04/2020 il Comune di Castel di Sangro ha approvato il Piano Regolatore Generale – Adeguamento Intesa – con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020 avente ad oggetto: “*Approvazione definitiva della Variante Generale al PRG del Comune di Castel di Sangro (AQ) – L.R. 3 Marzo 1999, art. 11, art. 43, comma 2*” pubblicata sul BURA Ordinario n. 21 del 27/05/2020;
- che le NTA allegata al predetto strumento urbanistico prevedono all’art. 19 le seguenti modalità di attuazione del PRG:
 - 1) per intervento edilizio diretto;
 - 2) per intervento edilizio diretto convenzionato;
 - 3) per intervento urbanistico preventivo;
- che all’art. 19.02. *Intervento edilizio diretto convenzionato – planovolumetrico di coordinamento* delle NTA del PRG, si individuano le seguenti Zone: *B1 - B2 - B4 - B6 – C1 - C5 – C6 - D1 - F1 - D5 - F3 - F4 - F5*, dove è ammesso il rilascio del permesso di costruire ed eventuale preventiva stipula (*dove richiesto dalle singole norme di zona*) di una convenzione regolante i rapporti tra concessionario ed Amministrazione Comunale;
- che tale possibilità è esclusa per le altre Zone del PRG dove l’edificazione è subordinata a preventivi Piani Attuativi di iniziativa pubblica, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 12/04/1983 n. 18 nel testo vigente;

RILEVATO che l’edificazione di vaste aree del territorio comunale è stata subordinata alla redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, includendo tra queste anche quelle aree, che a seguito di numerosi condoni edilizi ex Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. hanno assunto nel tempo un carattere suburbano, caratterizzato dalla compresenza di attività residenziali ed attività agricole preesistenti;

RILEVATO che tali aree sono spesso carenti di idonee dotazioni territoriali (come viabilità, parcheggi, verde pubblico, infrastrutture di rete ecc.) primarie e secondarie inerenti alla destinazione urbanistica residenziale e che il PRG al fine di conferire un disciplinato assetto generale all’interno di un organico disegno urbanistico ha previsto la preventiva redazione dei piani particolareggiati anche con il recupero degli insediamenti esistenti;

RITENUTO tuttavia possibile l’applicazione dell’Istituto del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28 bis del DPR 380/2001, quando i requisiti del lotto edificabile non pregiudichino le future scelte urbanistiche da inserire all’interno dei piani particolareggiati delle Zone omogenee, per le quali il PRG demanda alla preventiva approvazione dello strumento attuativo di iniziativa pubblica;

CONSIDERATO che il ricorso al *Permesso di Costruire convenzionato* ai sensi dell’art. 28 bis del DPR 380/2001 costituisce un ulteriore strumento importante nella gestione del territorio che consente, attraverso una forma semplificata, la realizzazione di opere di interesse pubblico, mediante la stipula della convenzione;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 07/10/2022 *“Disciplinare per l’attuazione degli interventi edilizi mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28 bis del DPR n. 380/2001 e s.m.l. Provvedimenti.”* con la quale l’Amministrazione Comunale ha regolamentato la procedura per accedere a questo titolo edilizio stabilendo in particolare:

- 1) la specificità dei lotti edificatori sui quali è possibile applicare l’art. 28 bis DPR 380/2001;
- 2) la stipula della Convenzione, da approvare con Deliberazione di Consiglio Comunale, contenente gli obblighi in materia di opere a scomputo;
- 3) la cessione o monetizzazione degli standard secondo il calcolo indicato nelle NTA del PRG;
- 4) la definizione della superficie a standard per abitante da insediare, nell’ottica del regolamento degli interessi reciproci tra la pubblica amministrazione ed il privato cittadino interessato ad accedere a questa forma di Permesso di Costruire;

RILEVATO che l’avvio della procedura, per accedere all’utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28 bis DPR 380/2001 in luogo della redazione del Piano Particolareggiato, prevede i seguenti requisiti che stabiliscono le caratteristiche fondamentali dei lotti edificatori:

Requisiti obbligatori per l’edificazione dei lotti:

- a) *l’intervento non può pregiudicare lo sviluppo urbanistico di altre zone o altri lotti;*
- b) *aree dotate di opere di urbanizzazione:* i lotti devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primarie (strade, reti tecnologiche); in particolare l’ubicazione deve consentire in maniera diretta l’accesso carrabile e l’allaccio alle reti idrica, fognaria ed elettrica. Tuttavia la loro edificazione non deve condizionare lo sviluppo futuro dei lotti circostanti in termini di accessibilità e tracciato delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) *aree ricadenti nelle zone di PRG elencate all’art. 19, punto 19.03, lettere b) e c);*

In aggiunta ai suddetti requisiti obbligatori dovrà ricorrere almeno 1 (uno) dei seguenti requisiti:

- d) *marginalità:* il lotto confina con il limite di Zona definito dal PRG o comunque costituisce margine rispetto alla Zona interessata alla redazione del Piano Particolareggiato;
- e) *interclusione:* il lotto si presenta come intercluso per la presenza di strade, costruzioni o elementi naturali come corsi d’acqua ecc., dove non risulta possibile qualsiasi intervento di rilevanza complessiva (es: strade, servizi, reti, ecc.);
- f) *edificazione parziale:* sul lotto insistono dei fabbricati precedentemente autorizzati e/o legittimati da condoni edilizi, suscettibili di ampliamenti o nuove costruzioni secondo gli indici del PRG, fermo restando l’applicazione di norme statali e/o regionali finalizzate alla razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (es. L.R. 16/2009; L.R. 49/2012);
- g) *ubicazione strategica per opere di interesse pubblico:* l’edificazione del lotto può risultare di interesse generale e collettivo dal punto di vista urbanistico, nelle more di redazione del Piano Particolareggiato;

CONSIDERATO che:

- la richiesta del Permesso di Costruire convenzionato deve obbligatoriamente contenere all’interno della Relazione Tecnica di Asseverazione a firma del progettista l’indicazione, previa ampia e circostanziata disamina, circa la sussistenza dei suddetti requisiti;
- i progetti autorizzati ai sensi dell’art. 28 bis del DPR 380/2001, devono essere redatti nell’osservanza della normativa generale delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, dei Regolamenti Edilizi e di eventuali vincoli ambientali e/o sovracomunali presenti nell’area e possono prevedere anche una sola delle destinazioni previste in compresenza

dalle NTA, purché nel rispetto delle aliquote percentuali massime e minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso;

- la Convenzione deve essere approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale secondo lo schema "Allegato A" alle NTA del PRG, riportante gli obblighi inerenti ad eventuali opere a scomputo delle dotazioni territoriali primarie (art. 13 NTA del PRG) e la cessione e/o monetizzazione degli standard urbanistici (art. 12 NTA del PRG);

CONSIDERATO che lo standard urbanistico fissato all'art. 12 delle NTA di PRG in 24 m²/abitante, negli interventi autorizzati ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, come disciplinati dalla Deliberazione di C.C. n. 41/2022, è stato incrementato a 30 m²/abitante come contro valore della concertazione urbanistica di cui trattasi, da destinare al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione del territorio comunale, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 05/05/2008;

DATO ATTO che ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici devono essere adottati i valori delle aree e della sistemazione del verde e parcheggio pubblici indicati nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 29/11/2013 "Atto riassuntivo generale per l'applicazione della monetizzazione degli standard ed extrastandard";

VISTA la Relazione Tecnica Asseverata, concernente la proposta preliminare ai fini della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, acquisita al protocollo 13007 del 28/07/2023 e successive integrazioni prot. 20566 del 05/12/2023 e prot. 3628 del 22/02/2024, per la "**costruzione di n. 1 edificio di civile abitazione, articolato in due piani**" da ubicarsi in Via Vasto, nei terreni censiti in catasto al Foglio n. 39 mappali 1747, 1748 e 1749;

DATO ATTO che sulla base delle dichiarazioni rese dal Progettista nella Relazione Tecnica di Asseverazione allegata alla suddetta istanza, di seguito testualmente riportate, risultano soddisfatti i seguenti requisiti stabiliti dalla Deliberazione di C.C. n. 41/2022:

- **requisiti obbligatori per l'edificazione dei lotti:**

a) L'intervento non pregiudica lo sviluppo urbanistico di altre zone o altri lotti. *L'intervento di progetto inserito all'interno della zona omogenea denominata Espansione Turistico – Residenziale (C7 "a") del vigente Piano Regolatore Generale andrà a rispettare tutte le prescrizioni e i limiti imposti dallo stesso. Verranno rispettati tutti i parametri urbanistici della zona già ampiamente definiti e parametrizzati all'interno delle NTA art. 39."/;*

b) Aree dotate di opere di urbanizzazione. *Il lotto è servito dalle opere di urbanizzazione primarie (strade, reti tecnologiche), nello specifico a viabilità di accesso al lotto risulta già presente ed identificata in Via Vasto, inoltre lungo tale strada sono presenti parcheggi comunali. Infine sono esistenti la rete idrica-fognaria, la rete di illuminazione pubblica e la rete del gas per il futuro allaccio del lotto d'intervento; L'ubicazione consente in maniera diretta l'accesso carrabile e l'allaccio alle reti idrica, fognaria ed elettrica;*

c) Area ricadente nelle zone di P.R.G. elencate all'art. 19, punto 19.03, lettera b) e c)

L'area ricade in zona "C7 a" di P.R.G. e rientra tra quelle elencate all'art. 19, punto 19.03, lettera c);

- **l'ulteriore requisito che ricorre in aggiunta ai suddetti requisiti obbligatori è il seguente:**

d) Interclusione. *Il lotto si presenta come intercluso per la presenza di strade e costruzioni poste sui lati del lotto oggetto di intervento, pertanto, alla luce di ciò non risulta possibile*

qualsiasi intervento di rilevanza complessiva (es: strade, servizi, reti, ecc.). Inoltre, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici;

ATTESO che la Società richiedente, al fine dell'ottenimento del titolo edilizio, ha proposto l'assunzione dei seguenti obblighi convenzionali:

“Gli interventi proposti mirano alla realizzazione di un marciapiede sito in Porta Napoli in prossimità del fabbricato al civico 162 in adiacenza alla particella censita in catasto al foglio 34 part. 294. Essendo un intervento di limitata importanza in una zona ampiamente servita da infrastrutture esistenti, i collegamenti viari già presenti soddisfano abbondantemente le esigenze di mobilità. In effetti le opere saranno cedute come standard urbanistici.”;

VISTO lo schema di Convenzione redatto secondo l'Allegato “A” alle NTA del PRG riportante gli obblighi convenzionali che la parte istante intende assumere;

RITENUTO che i suddetti obblighi proposti dalla Ditta istante, siano funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico e attinenti alle esigenze di urbanizzazione dell'area;

RITENUTO demandare alla Giunta Comunale, ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica e, in particolare, degli artt. 20 e 23 della L.R. 18/1983, previa istruttoria del titolo abilitativo da parte del competente settore, l'approvazione del progetto di dettaglio inerente alle aree a titolo di standard urbanistici da cedere e/o monetizzare nei limiti minimi di 30m²/abitante come controvalore della concertazione urbanistica, oggetto del presente atto, da destinare al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione del territorio comunale di cui alla Deliberazione di C.C. n. 2 del 05/05/2008;

RITENUTO stabilire altresì, che eventuali modifiche di dettaglio dell'allegato schema di convenzione, derivanti dall'istruttoria del progetto da parte dell'Ufficio, anche con riferimento all'esatta quantificazione degli oneri e degli standard dovuti, saranno oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

DATO ATTO che la presente deliberazione non costituisce approvazione del progetto edilizio, che rimane di competenza del Settore III;

VISTI gli elaborati trasmessi dalla ditta richiedente, attinenti alla proposta preliminare di assunzione di obblighi inerenti alla cessione/monetizzazione degli standard urbanistici al fine del successivo ottenimento del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 – bis del D.P.R. 380/2001:

- Delega firma e trasmissione (prot. 13007 del 28/07/2023);
- Relazione Tecnica di Asseverazione (prot. 3628 del 22/02/2024);
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio (prot. 20566 del 05/12/2023);
- Proposta di convenzione urbanistica (prot. 20566 del 05/12/2023);
- Schema di Convenzione Urbanistica (prot. 20566 del 05/12/2023);

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del TUEL D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012, dal Responsabile del Settore III, in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate e che, pertanto, non necessita di parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il PRG vigente del Comune di Castel di Sangro, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020, pubblicata sul BURA Ordinario n. 21 del 27/05/2020, con particolare riferimento alle NTA che regolamenta le Zone urbanistiche in cui è prevista la redazione preventiva dei Piani Particolareggiati;

VISTO l'art. 28 bis. Permesso di Costruire convenzionato del DPR 6/06/2001 n. 380;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale e il Regolamento Edilizio tipo – Presidenza del Consiglio dei Ministri Conferenza Unificata. Intesa 20 Ottobre 2016;

VISTO il D.M. 02/04/1968 n. 1444 in materia di disciplina degli standard urbanistici;

VISTA la Legge Regionale 23/09/1998 n. 89 in materia di determinazione dei contributi di urbanizzazione primaria, secondaria e della quota del costo di costruzione;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 5/05/2008 “Atto di indirizzo per la determinazione a monte di criteri guida per una concertazione urbanistica coerente ed omogenea.”

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 29/11/2013 “Atto riassuntivo generale per l'applicazione della monetizzazione degli standard ed extrastandard”;

Con votazione, indetta dalla Presidente per alzata di mano, avente il seguente risultato:

Voti favorevoli unanimi, resi da n. 13 (tredici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) **DI DICHIARARE** le premesse in narrativa motivazione del presente atto, intendendole interamente richiamate;
- 2) **DI ACCOGLIERE** favorevolmente la proposta preliminare di assunzione di obblighi inerenti alla cessione/monetizzazione degli standard urbanistici al fine del successivo ottenimento del Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 – bis del D.P.R. 380/2001, acquisita al protocollo comunale con 13007 del 28/07/2023 e successive integrazioni prot. 20566 del 05/12/2023 e prot. 3628 del 22/02/2024, per la “Costruzione di n. 1 edificio di civile abitazione” da ubicarsi in Via Vasto, nei terreni censiti in catasto al Foglio n. 39 mappali 1747-1748 e 1749;
- 3) **DI APPROVARE** lo schema di convenzione secondo l'Allegato “A” alle NTA del PRG riportante gli obblighi inerenti alla cessione, esecuzione di opere a scomputo ed eventuale monetizzazione degli standard urbanistici, ai sensi dell'art. 12 NTA del PRG come integrato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 07/10/2022: “Disciplinare per

l'attuazione degli interventi edilizi mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 -bis del DPR n. 380/2001 e s.m.l. Provvedimenti."

- 4) **DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale, ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica e, in particolare, degli artt. 20 e 23 della L.R. 18/1983, previa istruttoria del titolo abilitativo da parte competente settore, l'approvazione del progetto di dettaglio inerente alle aree a titolo di standard urbanistici da cedere e/o monetizzare nei limiti minimi di 30m²/abitante come controvalore della concertazione urbanistica, oggetto del presente atto, da destinare al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione del territorio comunale di cui alla Deliberazione di C.C. n. 2 del 05/05/2008.
- 5) **DI STABILIRE** che eventuali modifiche di dettaglio dell'allegato schema di convenzione, derivanti dall'istruttoria del progetto da parte dell'Ufficio, anche con riferimento all'esatta quantificazione degli oneri e degli standard dovuti, saranno oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- 6) **DI DARE ATTO** che la presente Deliberazione è rilevante ai fini dell'assolvimento degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni di cui al Decreto Legislativo 14/03/2013 n. 33, per cui se ne dispone la pubblicazione sul sito internet del Comune nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente – Provvedimenti organi indirizzo politico".

Infine, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi n. 13 (tredici), resi da n. 13 (tredici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Il Presidente
F.to Anna Rita Cimini

Il Segretario Generale
F.to Franca Colella

Il Consigliere Anziano
F.to Castellano Franco

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 09/05/2024 al 24/05/2024.

Castel di Sangro, addì

Il Responsabile del Settore
F.to (Angelo Angelone)

COPIA

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

Castel di Sangro, addì 09/05/2024

Il Responsabile del Settore
(Angelo Angelone)

REPUBBLICA ITALIANA Rep. n.

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

(Provincia dell'Aquila)

SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.28 BIS DEL DPR

06/06/2001 N. 380 TRA IL COMUNE DI CASTEL DI SANGRO E D IL

SIG. ... PROPRIETARIO/LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC... - PER

L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO EDILIZIO SU UN' AREA DESTINATA

DAL P.R.G. A ZONA "ESPANSIONE TURISTICO - RESIDENZIALE" (ZONA

C7.a) AMBITO "COLLE", ART. 39 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

L'anno ----, il giorno ---- del mese di ---- avanti al

sottoscritto Segretario Generale del Comune, ufficiale

rogante, Dott.---- sono presenti sono comparsi:

1) il Sig. ----, Responsabile del Settore III - Urbanistica,

SUE, Ambiente e SUAP del Comune di Castel di Sangro,

domiciliato per la carica presso la sede municipale, il quale

interviene al presente atto e stipula, nell'esclusivo

interesse del Comune di Castel di Sangro (C.F. 82000330660),

ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, di

seguito nel presente atto denominato semplicemente «Comune»;

2) Il Sig. ---- nato a ---- il ---- (cod.fisc. ----) ed ivi

residente in ----, in qualità di ---- e richiedente del

Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis

del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, della cui identità personale io

Segretario Generale sono certo, d'ora in poi denominato

«Concessionaria» o «Proponente»;

Premesso che:

- il Sig., ha presentato allo Sportello Unico Edilizio (S.U.E.) con nota a mezzo PEC acquisita agli atti del Comune al prot. ---- del ---- la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 06/06/2001 n. 380, per la " **Costruzione n. 1 edificio di civile abitazione**", da ubicarsi nei terreni siti in Castel di Sangro, Località "Colle" Via Vasto, distinti in catasto terreni al foglio n. 39 particella n. 1747 della superficie di 357 m², particella n. 1748 della superficie di 438 m², particella n. 1749 di 81 m², come da progetto redatto da ---- iscritto all'Ordine di ---- della Provincia di ---- al n. ----;

- il progetto presentato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 " Permesso di Costruire convenzionato" è normato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 07/10/2022 "Disciplinare per l'attuazione degli interventi edilizi mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 -bis del DPR n. 380/2001 e s.m.l. Provvedimenti." che ha regolamentato la procedura per accedere a questo titolo edilizio, indicando per le aree ricadenti nelle Zone di PRG elencate all'art. 19, punto 19.03, lettere b) e c) tale ammissibilità e, prescrivendo la sussistenza di particolari requisiti dei lotti edificatori al fine di non pregiudicare lo sviluppo urbanistico delle altre zone e lotti;

- il lotto d'intervento ricade in Zona C7.a) - Ambito "Colle",
ricompresa tra quelle in cui è ammissibile il rilascio dei
Permessi di Costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28 bis
del DPR 380/2001 - e possiede i requisiti previsti, come
dichiarato dal Progettista nella Relazione Tecnica di
Asseverazione, in conformità alla predetta Delibera di
Consiglio Comunale n. 41/2022;

- negli elaborati progettuali presentati, viene individuata, a
titolo di obbligo funzionale al soddisfacimento dell'interesse
pubblico che il soggetto attuatore si assume al fine di poter
conseguire il rilascio del titolo edilizio:

a) la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione,
fermo restando quanto previsto all'art.1 comma 2 lettera e) e
art. 36 commi 3 4 e 5 del D.Lgs. n. 50/2016:

***"Gli interventi proposti mirano alla realizzazione di un
marciapiede sito in Via Porta Napoli in prossimità del
fabbricato al civico 162 in adiacenza alla particella censita
in catasto al foglio n. 34 particella 294.***

***Essendo un intervento di limitata importanza in una zona
ampiamente servita da infrastrutture esistenti, i collegamenti
viari già presenti soddisfano abbondantemente le esigenze di
mobilità. In effetti le opere che saranno cedute come standard
urbanistici non faranno altro che integrare localmente le
dotazioni a servizio della collettività, in maniera che il
nuovo intervento non gravi, dal punto di vista urbanistico,***

sulle dotazioni già reperite in fase di programmazione

dell'espansione della zona a cui l'intervento stesso appartiene.

Non è prevista alcuna modifica al tratto stradale, se non

l'adeguamento di parte di spazi esistenti nelle zone

strettamente necessarie a permettere l'accesso carrabile alle

aree pubbliche e private. Tuttavia, la continuità con la

restante parte del marciapiede esistente degli altri percorsi

pedonali sarà assicurata dalla conformazione delle superfici

stradali che saranno opportunamente raccordate a tale scopo. I

marciapiedi saranno realizzati con le stesse finiture

esistenti."

b) la monetizzazione a compensazione degli standard non ceduti/realizzati;

La superficie territoriale del lotto costituita dalle

particelle 1747 (357 m²), 1748 (438 m²), 1749 (81 m²) del

Foglio 34 è pari a **876 m²**, in grado di esprimere la volumetria

massima ammissibile di **525,60 m²**, ai sensi dell'art. 39 delle

NTA del PRG, che disciplina la Zona C7.a) di P.R.G. e

prescrive l'**It** (indice di edificabilità territoriale) pari a -

0,60 m³/m², con il limite massimo del 60% della Superficie

Utile (SU) per la destinazione residenziale, con il limite

minimo del 30% della Superficie Utile (SU) per le

destinazioni: attrezzature culturali, artigianali, direzionali,

ricettive, ricreative, ristorative, extralberghiere e con il

limite minimo del 10% per le destinazioni: attrezzature

commerciali e di servizio a bassa affluenza di pubblico. Alla

luce di quanto previsto all'art.3 del D.M.n.1444/1968 e

dell'art.12 delle vigenti N.T.A. del P.R.G., alla suddetta

volumetria massima corrispondono n. 6,57 abitanti insediabili

cui corrispondono aree da cedere o monetizzare a standard pari

a 197,10 m² . Il fabbisogno specifico desunto dagli elaborati

di progetto, pari a [redacted] m² di standard urbanistico, è stato

calcolato sulla base della superficie utile residenziale (SU)

pari a [redacted] m² e corrispondente a n. [redacted] abitanti ([redacted]m²/25

m²), ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PRG, per lo standard

minimo di 30 m²/abitante: [redacted] ab.x30 m²/ab. = [redacted] m².

Il parametro di riferimento di 24 m²/abitante da insediare a

titolo di standard urbanistico, previsto all'art. 12 delle NTA

del PRG, è stato incrementato con Delibera di C.C. n. 41/2022

e portato a 30 m²/abitante come controvalore della

concertazione urbanistica prevista per il rilascio del titolo

edilizio ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.

- con propria Deliberazione n. [redacted] del [redacted] il

Consiglio Comunale, ha approvato il presente schema di

convenzione;

- allo stato attuale l'importo della monetizzazione degli

standard urbanistici è disciplinato dalla Delibera di

Consiglio Comunale n.62 del 29/11/2013 che prevede i seguenti

prezzi unitari: Valore suolo : € 20,00/ m²; Sistemazione aree

verdi: € 20,00/ m²; Sistemazione parcheggi pubblici: € 30,00/
m²;

In base ai suddetti prezzi unitari il valore di monetizzazione
degli standard urbanistici dovuti, sulla base del progetto
presentato, è pari a:

- ----- m² x € 20,00 = € ----- (valore del suolo)

- ----- m² x € 20,00 x 0,5 = € ----- (sistem. verde
pubblico)

- ----- m² x € 30,00 x 0,5 = € ----- (sistem.parcheggio
pubblico)

Per un totale complessivo equivalente per standard dovuti pari
a € -----.

Richiamato l'art. 28 bis del DPR 380/2001

Ritenuta la narrativa in parola costituire parte integrante e
sostanziale del presente atto, così come ne fanno parte
integrante, ancorchè non allegati, gli atti e documenti
depositati presso la residenza comunale relativi alla
richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 28 bis
DPR 380/2001 prot. ----- del -----, d'ora in avanti "Richiesta",
con particolare riferimento agli elaborati denominati -----
volendo addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni
conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto
convenuto al riguardo,

TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI, COME SOPRA COSTITUITE STIPULANO
E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto:

a) la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto all'art.1 comma 2 lettera e) e art. 36 commi 3 4 e 5 del D.Lgs. n. 50/2016: ----.

b) L'importo dei lavori viene stabilito sulla scorta del computo metrico estimativo redatto in applicazione del vigente prezzario regionale per le opere pubbliche, decurtato del 20% e al netto delle spese generali e tecniche.

c) la monetizzazione a compensazione degli standard non ceduti/realizzati, conteggiati come differenza tra il valore di monetizzazione totale dello standard dovuto e la somma dei valori di cui ai punti a) e b), pari ad € ----;

Restano a carico della Ditta proponente il versamento degli Oneri di Urbanizzazioni Primaria e Secondaria e del Costo di Costruzione da determinare secondo i dati previsti in progetto e da pagare secondo le modalità deliberate dal Comune di Castel di Sangro. La quota parte eccedente dell'importo dei lavori di cui al punto b) rispetto a quanto già imputato a titolo di detrazione degli standard dovuti, viene scomputata dagli oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti.

Della presente convenzione fanno parte integrante la Premessa e i precitati allegati alla Richiesta e la Delibera di C.C. n. ----del ----, ancorchè non allegati.

Le opere, gli impianti ed i manufatti realizzati in esecuzione

della convenzione non potranno essere modificati se non previo
consenso del Comune di Castel di Sangro.

ART. 2 - OPERE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La Concessionaria, in conformità alle disposizioni particolari
contenute nei successivi articoli, si impegna a realizzare, a
sua cura e spese, le opere per le dotazioni territoriali di
urbanizzazione nonché a provvedere alla loro manutenzione fino
al trasferimento al Comune, come descritte nei precedenti
articoli. Tutte le opere verranno realizzate in conformità dei
progetti esecutivi da concordarsi con il competente Ufficio
Tecnico Comunale e secondo le prescrizioni che lo stesso
determinerà.

ART. 3-DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE

La superficie territoriale complessiva del lotto interessato
dall'intervento è di 876 m².

Tale superficie di proprietà della Concessionaria e così
articolata nel progetto unitario:

- mq _____ - superficie residenziale;
- mq _____ - verde pubblico;
- mq. _____ parcheggi;

Fino a quando non si sarà provveduto alla cessione gratuita
delle opere, destinate a standard urbanistici, nei tempi e
modi previsti dall'art. 9 della presente convenzione, la
Concessionaria si obbliga a consentire l'accesso al pubblico
alle aree stesse.

Per l'edificazione nella zona dell'intervento saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nelle Norme di Attuazione del P.R.G. e nelle previsioni del progetto unitario. La Concessionaria si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa, a concludere l'intervento edilizio ed urbanistico entro i tempi di validità della presente convenzione di cui ai successivi articoli.

L'intervento edilizio previsto è costituito da n. ---- lotti per n. ---- fabbricati per una consistenza totale pari a mq. ---- di superficie utile prevista in progetto. I Permessi di Costruire di volta in volta rilasciati in conformità del progetto unitario, parte integrante della presente convenzione.

ART. 4 - CESSIONE DELLE OPERE E TEMPI DI ATTUAZIONE

a) Cessione opere. La concessionaria si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Castel di Sangro le opere destinate a standard urbanistici.

b) Tempi di attuazione. L'edificazione viene autorizzata in conseguenza dell'impegno assunto dalla Concessionaria alla realizzazione delle opere per le dotazioni territoriali di urbanizzazione descritte nella presente e a seguito della preventiva liquidazione degli importi di monetizzazione dovuti, fatte salve eventuali rateizzazioni. È comunque fatto obbligo di completare le dotazioni territoriali, il loro collaudo e la relativa cessione al Comune prima di procedere

alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità

(SCAGI) di cui all'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il proponente si impegna a cedere le opere nel termine di validità di tre anni, dalla data di inizio dei lavori, relativo al Permesso di Costruire convenzionato oggetto della presente Convenzione.

ART. 5 - TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

La Concessionaria assume per sé, suoi successori ed aventi causa, l'impegno in ordine ai tempi massimi di cessione, esecuzione delle opere di urbanizzazione e monetizzazione a compensazione degli standard non ceduti/realizzati, di cui ai precedenti articoli. Salvo ove ne ricorrano gli estremi l'applicazione del successivo articolo disciplinante le eventuali inadempienze, qualora non sia stato possibile addivenire nei tempi e termini previsti alla stipula dell'atto di cessione delle opere, queste saranno di diritto nella piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione, senza obbligo da parte del Comune medesimo a corrispondere compensi e rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 6 - MODALITÀ DELLE CESSIONI DELLE OPERE ED IMPIANTI

La cessione delle opere, delle opere e degli impianti relativi alle dotazioni territoriali avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni contenute negli allegati alla presente convenzione ed alle prescrizioni

impartite dai competenti Uffici Tecnici Comunali in sede di redazione dei progetti esecutivi e realizzazione delle opere.

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione in seguito ad esito positivo di collaudo, secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente nei precedenti articoli.

ART. 7 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte della Concessionaria ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune, previa messa in mora, potrà recuperare le somme oggetto di scomputo mediante escussione diretta della Polizza Fidejussoria, sospendere la esecuzione dei lavori che, a suo giudizio riterrà interessati dalla inadempienza, nonché procedere d'Ufficio a danno della parte inadempiente previo avviso formale di giorni 15.

Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione adottati. Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno della Concessionaria la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati nella presente Convenzione per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore;

b) esecuzione delle opere per le dotazioni territoriali di

urbanizzazione in sostanziale difformità dalle previsioni

contenute negli allegati alla presente convenzione o

difformità ai progetti esecutivi o in caso di mancata

ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto

delle stesse;

c) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella

presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la

perdita di tutti i diritti derivanti alla Concessionaria per

effetto della convenzione e determinerà l'acquisizione di

diritto da parte del Comune della piena proprietà e

disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui

all'art. 2 senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a

corrispondere compensi e/o rimborsi di qualsiasi natura e

salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

ART. 7 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti dalla Ditta proponente si dà

atto che la Ditta proponente ha prestato una polizza

fideiussoria della Soc. ---- per l'importo complessivo di euro

---- IVA inclusa.

La garanzia come sopra offerta viene accettata dal Comune di

Castel di Sangro sia per quanto attiene al contenuto che per

quanto riguarda l'idoneità del fideiussore. Si dà atto che nel

contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola

che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare la

obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al II comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

La cauzione verrà svincolata, dal Comune e previo assenso dello stesso, entro tre mesi dalla data di collaudo delle opere.

ART- 8 - SPESE

Le spese del presente atto e sue conseguenti vanno a carico della Ditta proponente che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Il presente atto, costituito da n. [redacted] facciate oltre la presente, dattiloscritto da persona di mia fiducia viene da me ufficiale rogante letto alle parti e dalle medesime accettato ed approvato integralmente.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Concessionario

Il Comune

[redacted]

[redacted]

Il Segretario Generale

Allegato "A"
alla deliberazione di Consiglio Comunale Nr. 9
del 30/04/2024
Proposta n. 1/2024

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 del Consiglio 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 14/03/2024

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