



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. 11

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. 9196 DEL 26/05/2023.

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 Delibera 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 allegate 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 sono state subordinate 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 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.i. 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 delibera 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 P.C. 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 Del. C.C. n. 41/2022, è stato incrementato a 30 m²/abitante come controvalore della concertazione urbanistica di cui trattasi, da destinare al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione del territorio comunale, di cui alla Delibera 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 Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 29/11/2013 *“Atto riassuntivo generale per l’applicazione della monetizzazione degli standard ed extrastandard”*;

VISTA l’istanza acquisita al protocollo 9196 del 26/05/2023e successive integrazioni con prot. 662 del 10/01/2024 e 777 dell’11/01/2024, con la quale viene richiesto il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell’art. 28 bis comma 1 del DPR 380/2001 per la *“Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione”* da ubicarsi in Castel di Sangro, Via Ponte Sant’Andrea, nel terreno censito in catasto al Foglio n. 48 mappali 591;

VISTA la Relazione Tecnica Asseverata in atti al protocollo 4088 del 29/02/2024 presentata ai sensi della 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 380/2001 e s.m.i.. Provvedimenti”*, concernente la realizzazione di una costruzione per civile abitazione articolata in n. 2 piani di volumetria lorda complessiva stimata in 292,20 m³ e superficie coperta di 105,50 m²;

DATO ATTO che sulla base delle dichiarazioni rese dal Progettista nella Relazione Tecnica di Asseverazione, risultano soddisfatti i seguenti requisiti stabiliti dalla Del. 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.

In conclusione, l’intervento, per come proposto, non pregiudica lo sviluppo urbanistico di altre zone o altri lotti circostanti.

b) Aree dotate di opere di urbanizzazione.

Il lotto è servito dalle opere di urbanizzazione primarie (strade, reti tecnologiche), il lotto è servito dalla strada comunale e i servizi sono ubicati sull’attuale strada di collegamento;

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

L’area ricade in zona “C4” di PRG e rientra tra quelle elencate all’art. 19, punto 19.03, lettera b);

- **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 della strada comunale e il corso d’acqua denominato Zappannotte.;

ATTESO che la richiedente, al fine dell’ottenimento del titolo edilizio, ha proposto l’assunzione dei seguenti obblighi convenzionali: *“Cessione al Comune di Castel di Sangro dell’area limitrofa alla viabilità pubblica di 99,00 m²”*;

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 vigente 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 Delibera 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:

- Relazione Tecnica di Asseverazione;
- Ortofotocarta;
- Stralcio P.R.G.;
- Planimetria catastale con indicazione delle reti tecnologiche;
- Planimetria generale con l'indicazione dell'area da cedere al Comune di Castel di Sangro;
- Prospetti dell'edificio di progetto;

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. 2/04/1968 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 Delibera 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 Delibera 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 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 n.4088 del 29/02/2024 nell'ambito della richiesta del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 28 bis comma 1 del DPR 380/2001 in atti al prot. 9196 del 26/05/2023, per la *“Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione articolato in n. 2 piani”* da ubicarsi in Castel di Sangro, Via Ponte Sant'Andrea, nel terreno censito in catasto al Foglio n. 48 mappali 591;
- 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 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.”*
- 4) **DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale, ai sensi della vigente normativa vigente 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 30mq/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 Delibera 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) **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 ED IL

SIG. ----- PROPRIETARIO - PER L'ATTUAZIONE DI UN

INTERVENTO EDILIZIO SU UN' AREA DESTINATA DAL P.R.G. A

ESPANSIONE ESTENSIVA DI RECUPERO URBANISTICO (ZONA C4, ART. 36

DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

L'anno [redacted], il giorno [redacted] del mese di [redacted] avanti al
sottoscritto Segretario Generale del Comune, ufficiale

rogante, Dott. [redacted] sono presenti:

1) il Sig. [redacted], 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. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod.fisc. [redacted]) ed ivi
residente in [redacted], in qualità di [redacted] 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. [redacted] del [redacted] la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 06/06/2001 n. 380, per la **realizzazione di n. 1 edificio di civile abitazione, articolato in n. 2 piani" da ubicarsi in Castel di Sangro, Località Ponte Sant'Andrea, nel terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio n. 48 particella n. 591 della superficie di 2.035 m², come da progetto redatto da [redacted] iscritto all'Ordine di [redacted] della Provincia di [redacted] al n. [redacted];**

- 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 C4 - Espansione

Estensiva di Recupero Urbanistico - 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 come area oggetto di cessione:

a) la cessione al Comune di Castel di Sangro della seguente area: **porzione di area limitrofa alla viabilità pubblica di 99,00 m², censita in catasto al Foglio 48 particella 591;**

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

La superficie territoriale del lotto costituita dalla particella 591 (2.035 mq) ricade per 522 m² in "Zona C4 - Espansione Estensiva di Recupero Urbanistico", per 714 m² in "Zona di Rispetto Ferroviario" e per 799 m² in "Zona di rispetto dei corsi d'acqua e delle sorgenti" ed è in grado di esprimere la volumetria massima ammissibile di 104,40 m², ai sensi dell'art. 36 delle NTA del PRG, che disciplina la Zona C4 e prescrive l'**It** (indice di edificabilità territoriale) pari a **0,20 mc/mq, con il limite massimo della destinazione**

residenziale di 80% della Superficie Utile (SU) per la destinazione residenziale; il limite minimo del 10% della SU per le residenze convenzionate ex artt. 7 e 8 L. 28/01/1977 n. 10; il limite minimo del 15% della SU per attrezzature culturali, artigianali, direzionali, ricettive, ristorative, extralberghiere; il limite massimo del 15% per le attrezzature commerciali e di servizio a bassa affluenza di pubblico.

La volumetria di 104,40 m³ è maggiorata mediante acquisto dal Comune di Castel di Sangro di 209,00 m³.

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. **3,92 abitanti** insediabili cui corrispondono aree da cedere o monetizzare a standard pari a **117,53 m²**. Il fabbisogno specifico desunto dagli elaborati di progetto, pari a ---- mq di standard urbanistico, è stato calcolato sulla base della superficie utile residenziale (SU) pari a ---- mq e corrispondente a n. --- abitanti (---- mq/25mq), ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PRG, per lo standard minimo di 30 mq/abitante: ---- ab.x30mq/ab. = ---- mq.

Il parametro di riferimento di 24 mq/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 mq/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.----- del----- 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/mq; Sistemazione aree
verdi: € 20,00/mq; Sistemazione parcheggi pubblici: €
30,00/mq;

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

- ----- mq x € 20,00 = € ----- (valore del suolo)
- ----- mq x € 20,00 x 0,5 = € ----- (sistem. verde
pubblico)
- ----- mq 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 cessione al Comune di Castel di Sangro di un'area di -----

mq, censita in catasto terreni al Foglio n. ----- particella

-----, situata in -----, stimata in € ----- (-----mq x € 20,00).

b) 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.

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 detterà.

ART. 3-DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE

La superficie territoriale complessiva del lotto interessato dall'intervento è di mq. 2.035 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 aree, 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 AREE E TEMPI DI ATTUAZIONE

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

L'area oggetto di cessione ricade in Zona C4 di PRG "Espansione Estensiva di Recupero" e risulta svuotata di diritti edificatori in quanto già utilizzata ai fini urbanistici nella proposta progettuale allegata alla Richiesta. Esse sono indicate nel progetto allegato alla presente convenzione e saranno consegnate al Comune di Castel di Sangro entro due mesi dalla data di avvenuto collaudo da

parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque nei tempi stabiliti nei successivi articoli. La spesa di picchettamento sarà a carico della Concessionaria.

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 l'area 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 aree e 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, AREE ED IMPIANTI

La cessione delle aree, 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 aree 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 entro tre mesi dalla data di
cessione dell'area al Comune, previo assenso dello stesso.

ART- 8 - TRASCRIZIONE E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti
i suoi articoli. Le spese del presente atto e sue conseguenti
vanno a carico della Ditta proponente che chiede tutte le
agevolazioni fiscali in materia. Le spese di tutti gli atti
di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti
nonchè quelle relative al picchettamento, misurazione,
frazionamento ecc. delle aree cedute sono a carico della Ditta

proponente.

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.
11 del 30/04/2024
Proposta n. 4/2024

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 22/03/2024

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