



COMUNE DI CAPACCIO

(Provincia di Salerno)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 del 28/02/2010

OGGETTO: L.R. 28/12/2009, n. 19 – Provvedimenti.

L'anno duemiladieci il giorno ventotto del mese di febbraio, alle ore 09,00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Capaccio. Alla seconda convocazione, in seduta straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri	Presenti	Assenti	Consiglieri	Presenti	Assenti
MARINO Pasquale	Si		LONGO Francesco	Si	
PAOLINO Paolo	Si		VALLETTA Angelo		Si
SCAIRATI Vito	Si		MONZO Vincenzo	Si	
MAURO Gabriele	Si		CARAMANTE Carmine	Si	
BARLOTTI Raffaele	Si		TRONCONE Giuseppe Antonio	Si	
DE RISO Domenico	Si		MAURO Giuseppe	Si	
CASTALDO Giuseppe	Si		MAZZA Pasquale	Si	
RICCI Luigi	Si		VOZA Roberto	Si	
MARANDINO Leopoldo	Si		VICIDOMINI Maria	Si	
BARLOTTI Francesco	Si		RAGNI Nicola	Si	
FRANCIA Rosario		Si			

Sono presenti gli assessori: TARALLO, CIUCCIO, DI LUCIA, IANNELLI

Consiglieri
Presenti n. <u>19</u>
Assenti n. <u>2</u>

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. Paolo Paolino, nella sua qualità di Presidente del Consiglio

Assiste con le funzioni di segretario verbalizzante il Segretario Generale, dr. Andrea D'Amore.
La seduta è pubblica.

Su invito del Sindaco, il Presidente consente all'ing. Greco, Responsabile III Settore e del procedimento, di relazionare sull'argomento, il quale illustra i contenuti della relazione del prof. Forte allegata.

Arriva il consigliere VALLETTA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

che con Legge Regionale n. 19 del 28 dicembre 2009, pubblicata sul Burc n. 80 del 29.12.2009, il consiglio regionale della Campania ha approvato le "misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa";

che la suddetta legge regionale è finalizzata, tra l'altro:

a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie, nonché al miglioramento della qualità architettonica ed edilizia;

b) a favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile ed al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale, nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;

c) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata, anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;

d) all'abbattimento delle barriere architettoniche;

che ai suddetti fini sono disciplinati interventi di incremento volumetrico di edifici, nonché interventi urbanistici di riqualificazione delle aree urbane degradate;

che, in particolare la legge 19/2009 prevede:

- i casi di esclusione dall'applicazione della legge, relativamente agli interventi edilizi;
- gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 4;
- gli interventi di ricostruzione e demolizione di cui all'art. 5;
- la riqualificazione di aree urbane degradate di cui all'art. 7.

Considerato che l'art. 4 recita che, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'ampliamento, fino al 20% della volumetria esistente, degli edifici residenziali unifamiliari e comunque degli edifici residenziali composti da non più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto, secondo le modalità di cui al comma 2;

che ai sensi del medesimo art. 4, comma 6, i comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono escludere il suddetto ampliamento in aree individuate con provvedimento di consiglio comunale, motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, da approvare nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Considerato che il successivo art. 5 consente, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali, per interventi di demolizione e ricostruzione, all'interno della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato, secondo le modalità stabilite dal comma 2;

che ai sensi del citato art. 5, comma 7, i comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono escludere il suddetto aumento in aree individuate con provvedimento di consiglio comunale, motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, da approvare nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Considerato che l'art. 7 prevede, al comma 2, che possono essere individuati dalle amministrazioni comunali, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, con atto consiliare da adottare entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o fabbricati da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui al decreto interministeriale n. 1444/1968;

che l'art. 7 prevede inoltre, al comma 3, che nei suddetti ambiti, al fine di favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare di cui al comma 2, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'aumento, entro il limite del cinquanta per cento, della volumetria esistente per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici, vincolando la Regione all'inserimento, nella programmazione, di fondi per l'edilizia economica e popolare, incaricando allo scopo opportuni stanziamenti nella legge di bilancio, previa individuazione del fabbisogno abitativo, delle categorie e delle fasce di reddito dei nuclei familiari in emergenza;

che, inoltre, il medesimo art. 7, prevede al comma 4 che, qualora non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare gli ambiti di cui al comma 2 contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.

Considerato che inoltre, ai sensi del successivo comma 5, nelle aree urbanizzate e degradate, per immobili dismessi, con dimensione di lotto non superiore a quindicimila metri quadrati, alla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga agli strumenti urbanistici generali, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008;

che ai sensi del medesimo art. 7, comma 7, i comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono individuare, con provvedimento del consiglio comunale, motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le aree nelle quali non sono consentiti gli interventi di cui al comma 5.

Tutto quanto sopra premesso:

Preso atto che la legge regionale n. 19/2009 dà la facoltà ai comuni, entro 60 giorni dalla data di pubblicazione della stessa, di poter assumere apposito atto di consiglio col quale disciplinare in maniera articolata i casi in cui è eventualmente esclusa l'applicazione degli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5 e 7 ovvero di definire ambiti dove consentire la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 7 dalla legge regionale suddetta;

Dato Atto che il Comune di Capaccio ha in itinere il procedimento di formazione del PUC la cui prima fase, che prevede la redazione della Relazione Programmatica, è già stata espletata da parte del redattore incaricato ed è stata approvata con atto di C.C. n. 3 del 23/02/2010;

Dato Atto, altresì, che per quanto sopra in itinere al fine di poter esercitare la facoltà che la legge regionale n. 19/2009 concede al consiglio comunale sono stati organizzati vari incontri fra amministratori e redattore del PUC al quale è stato dato mandato, previo incontro formale dettante gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, di predisporre apposite schede grafiche coerenti con la Relazione Programmatica de quo;

Vista la deliberazione di G.C. n. 74 del 23/02/2010 che detta, fra l'altro, atti di indirizzo per l'applicazione della Legge Regionale sul "Piano Casa";

Vista la Relazione del prof. arch. Francesco Forte, ordinario di Urbanistica all'Ateneo Federico II di Napoli, all'uopo incaricato, e le relative schede tecniche allegate che estrinsecano la volontà dell'Amministrazione comunale in ordine all'applicazione della L.R. n. 19/2009, meglio conosciuta come "Piano Casa", coerentemente all'approvata Relazione Programmatica introduttiva del PUC;

Ritenuto di dover esercitare la facoltà conferita ai Comuni dalla legge regionale 19/2009, ovvero di assumere apposita deliberazione di consiglio comunale con la quale si intende esplicitare la seguente volontà, anche in considerazione del redigendo PUC:

1. di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità aggiuntive a quelle definite nell'art. 3 della L.R. n. 19/2009;
2. di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 6, della L.R. n. 19/2009;
3. di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 5, comma 7, della L.R. n. 19/2009;
4. di non ravvisare nel territorio comunale condizioni che rendano necessario il ricorso a varianti del vigente Piano urbanistico comunale di cui all'art. 7, comma 4, della L.R. n. 19/2009;
5. di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7, comma 5, della L.R. n. 19/2009;
6. di ravvisare, invece, ai sensi del comma 2 dell'art 7 della L.R. n. 19/2009, la necessità di individuare, in deroga allo strumento urbanistico vigente, "ambiti" la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, ed in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;

Rilevato che tal'ultimo punto 6. prevede la realizzazione di edilizia residenziale sociale per cui si rende, altresì necessario, per essere congruenti negli atti emanati, *revocare* la deliberazione di C.C. n. 120/2008 in quanto la stessa poiché prevede:

la riadozione dei piani di edilizia economica e popolare (PEEP) scaduti, punto 3. del deliberato;

la formazione di nuovi piani (PEEP) in attuazione dell'art. 10 delle N.T.A. vigenti, punto 4. del deliberato;

la formazione del "piano casa" di edilizia residenziale sociale, punto 5. del deliberato;

è in contrasto con quanto si intende qui approvare in attuazione della L.R. n. 19/2009 con la quale non solo si intende individuare ambiti nei quali realizzare edilizia residenziale sociale ma che i medesimi ambiti scelti, Tavole grafiche 1.A e 2.A, vanno a completare rispettivamente il comparto "B" dell'area PEEP di Capaccio Scalo a tergo di Via Italia '61 fino a Via Fornilli e il comparto PEEP di Capaccio Capoluogo;

Rilevato, altresì, che un'ampia parte del comparto "A" dell'area PEEP di Capaccio Scalo è oggetto di una procedura pubblica di finanza di progetto (Project Financing Biblioteca), di iniziativa comunale, in avanzata fase procedimentale, il cui progetto proposto dal promotore, a ridosso della scuola materna di Capaccio Scalo, e condiviso dall'Amministrazione comunale tanto che per esso è già stata programmato, per il primo consiglio utile del mese di marzo prossimo, di sottoporlo all'approvazione del C.C., va, di fatto, a completare l'attuazione di detto comparto;

Dato atto, inoltre, che anche l'applicazione dell'Art. 7, comma 5, della L.R. n. 19/2009, peraltro non limitato sul territorio comunale dalla presente deliberazione, potenzialmente può incrementare la realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale;

Dato atto, infine, che le circostanze sopra richiamate fanno venir meno i presupposti su cui si fonda la citata deliberazione di C.C. n. 120/2008 che, per questo, deve essere necessariamente *revocata*;

Ritenuto di perseguire, comunque, il fine sopra prospettato, in applicazione della L.R. n. 19/2009, anche per dare l'opportunità specie alla comunità capaccese di usufruire delle finalità della L.R. n. 19/2009 in premessa richiamate, compatibilmente col redigendo PUC, e di pervenire all'approvazione di un "piano casa comunale" il più possibile rispettoso della vocazione del territorio e coerente con le effettive esigenze ed aspettative dell'intera collettività;

- VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, 267;
- Vista la L.R. n. 19/2009;
- VISTO lo statuto comunale;
- VISTO il parere favorevole del Responsabile del Settore III;
- VISTO il verbale della competente Commissione consiliare;
- SENTITI gli interventi dei consiglieri, riportati in allegato;

Il consigliere Caramante propone il seguente emendamento: al punto 2 della delibera sostituire la parola "annullare" con la parola "revocare" e la parola "annulla" con la parola "revoca".

Il Presidente mette in votazione l'emendamento che viene approvato all'unanimità.

Il Presidente illustra le modalità di votazione che avverrà per appello nominale: vota "sì" chi approva la delibera proposta e vota "no" chi non l'approva.

Proceduto alla votazione, resa per appello nominale, che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente: Consiglieri presenti n. 20, astenuti n. 1 (Vicidomini), votanti n. 19, voti favorevoli n. 13, voti contrari n. 6 (Paolino, Longo, Valletta, Troncone, Mauro Giuseppe, Ragni)

DELIBERA

1. di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato che qui si intende integralmente riportato, trascritto ed approvato;
2. di revocare, come revoca, la deliberazione di C.C. n. 120/2008 per le motivazioni in premessa riportate;
3. di approvare, come approva, **la relazione tecnica e le allegate n. 5 schede grafiche con relative norme tecniche di attuazione** che costituiscono il "Piano Casa comunale", redatte dal Prof. Arch. Francesco Forte con le quali, ai sensi del comma 2 dell'art 7 della L.R. n. 19/2009, **in deroga allo strumento urbanistico vigente**, si individuano due "ambiti" dove è possibile la trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, ed in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili **da destinare a edilizia sociale**, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
4. di dare atto che l'individuazione dei due ambiti sopra detti, per le finalità di cui al comma 2 dell'art 7 della L.R. n. 19/2009, non costituisce variante al vigente P.R.G.;
5. di dare atto che in fase di attuazione la perimetrazione degli ambiti sopra definiti, anche in considerazione delle diverse scale di rappresentazione grafica, può essere ridefinita in funzione delle reali e contingenti esigenze tecniche-amministrative, locali e di proprietà; per meglio definire i tracciati viari; per esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, problemi connessi alla sicurezza sismica; tali modifiche devono essere opportunamente motivate al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili finanche finalizzati all'accelerazione dell'attuazione dell'ambito medesimo nel rispetto della normativa tecnica di attuazione del "Piano Casa comunale" ed approvate espressamente dal competente Settore comunale;

prof. arch. Francesco Forte,
ordinario di Urbanistica nell'Università degli Studi di Napoli Federico II
Corso Vittorio Emanuele 171
80121, Napoli, tl. 081 - 425 845; cell. : 339 3890539
e mail : semiurba @ unina.it

Napoli, 26 Febbraio 2010

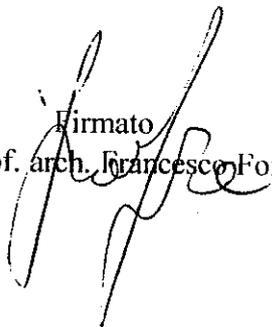
All'attenzione del
Dott. Ing. Carmine Greco
Dirigente del Terzo Settore
Funzionario Responsabile del
Procedimento
Municipio
Corso Vittorio Emanuele n. 1
84047, CAPACCIO PAESTUM (Sa)

COMUNE DI CAPACCIO	
* 26 FEB. 2010 *	
8867	

LEGGE REGIONALE n. 19 del 28 Dicembre 2009
"MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE
DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DAL RISCHIO SISMICO E PER
LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA"
PIANO CASA COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Firmato
Prof. arch. Francesco Forte



prof. arch. Francesco Forte,
ordinario di Urbanistica nell'Università degli Studi di Napoli Federico II
Corso Vittorio Emanuele 171
80121, Napoli, tl. 081 - 425 845; cell. : 339 3890539
e mail : semiurba @ unina.it

**OGGETTO : LEGGE REGIONALE N. 19 DEL 28 DICEMBRE 2009 "MISURE URGENTI
PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO
ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA
SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA",**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1 - NARRATIVA

Inquadramento

Generalità

Il disagio sociale conseguente alla precarietà delle politiche abitative volte a sostenere l'offerta di alloggi usufruibili da individui e nuclei familiari svantaggiati hanno condotto alla emanazione di una specifica legislazione sull'alloggio sociale, definita attraverso il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 Aprile 2008 (nota 1). Con il comma 5 dell'art 1 del Decreto si è sancito che "l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali".

Il disagio ambientale ed energetico ha posto in risalto l'obsolescenza tecnologica del patrimonio edilizio delle città, abitativo e non, sollecitando politiche che ne promuovano l'adeguamento con ricorso alle innovazioni incidenti sull'autosostenibilità delle costruzioni.

Nelle comunità locali si va evidenziando l'obiettivo di rafforzare processi di integrazione ed inclusione sociale

L'urgenza di azioni volte a contenere gli effetti della crisi economica e produttiva in atto ha sollecitato l'enunciazione di una specifica innovativa politica intrapresa dallo Stato e dalle Regioni italiane volta al rilancio dell'economia del settore delle costruzioni. A tale scopo è volta la Legge 6 Agosto 2008, n. 133, che con l'art. 11 della Legge ha delineato il "Piano Casa" (nota 2). Dall'intesa tra Stato-Regioni sono conseguiti gli enunciati che hanno condotto la Regione Campania ad emanare la LR in oggetto.

Il comune di Capaccio-Paestum

L'obiettivo di pervenire alla formazione del Piano urbanistico comunale ha sollecitato l'Amministrazione attraverso delibera consiliare a formulare "Indirizzi Programmatici alla redazione del Puc", di cui alla Delibera n. 65 del 21 Luglio 2008. Nei suddetti Indirizzi si è evidenziato il ruolo che il Consiglio Comunale ritiene che sia da attribuire all'offerta di edilizia sociale (nota 3).

La Relazione Programmatica (nota 4) redatta ha reso possibile l'acquisizione di consapevolezza dell'elevato bisogno abitativo che si riscontra nel territorio comunale, con specifico riferimento alla domanda di "alloggi sociali" (Capitolo Secondo); ed in conformità agli indirizzi ha sancito che il cinquanta per cento della produzione abitativa resa ammissibile attraverso il Puc dovrà destinarsi all'alloggio sociale.

La proposta di Normativa Tecnica illustrata nel Capitolo Quinto della Relazione Programmatica fonda il regime immobiliare sulle disposizioni di cui agli art.li 32-33-34 della LR n. 16/2004, concernenti i comparti edificatori (nota 5).

Da questi enunciati legislativi sono conseguite le disposizioni narrate nell'art.67 della proposta di NTA, che specificano la modalità tecnica attraverso cui contemperare la cessione di aree al patrimonio comunale effettuata da promotore privato con la necessaria sollecitazione ad intraprendere attività produttiva.

La cessione viene resa fattibile dotando ciascun comparto di capacità di utilizzazione edificatoria ordinaria territoriale, definita edificabilità ordinaria di comparto; nonché dotando ciascun comparto di edificabilità aggiuntiva, regolante la produzione di abitazioni sociali (nota 6) localizzate su suoli dichiarati di interesse pubblico nella legislazione, nazionale e regionale

2 - LE CONDIZIONI : VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE

Le Legge Regionale e la Delibera

A - Le Legge Regionale: interventi su singoli cespiti immobiliari ad uso prevalente residenziale, ed edifici rurali

La LR ha reso ammissibili:

1. interventi di ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente degli edifici residenziali unifamiliari o bifamiliari, e, comunque, degli edifici di volumetria non superiore a 1000 metri cubi e degli edifici residenziali composti da non più di due piani fuori terra(art.4, Interventi straordinari di ampliamento).
2. L'aumento entro il limite del 35 per cento della volumetria esistente degli edifici residenziali per gli interventi di demolizione e ricostruzione di unità edilizia ad uso abitativo all'interno della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato, condizionando la riedificazione all'adozione di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali ed in conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica (art.5, Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione).
3. La legge sancisce che i suddetti interventi non sono ammissibili (Art 3, Casi di esclusione):
 - a) - negli immobili realizzati in difformità del titolo abilitativi;
 - b) - collocati all'interno della zona territoriale omogenea di cui alla lettera A del vigente Prg;
 - c) - negli immobili definiti di valore storico, culturale ed architettonico;
 - d) - nelle aree ad inedificabilità assoluta ai sensi delle leggi nazionali e regionali, ivi compreso il decreto legislativo n. 42/2004. e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, fluviali, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;
 - e) - collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali;
 - f) - collocati all'interno delle aree a pericolosità idrogeologica e pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata.

La Legge demanda alle amministrazioni comunali l'individuazione di ulteriori criteri di inammissibilità.

A.1 - Proposta di deliberazione

L'Amministrazione comunale delibera di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità aggiuntive a quelle definite nell'art. 3 della LR n. 19/2009

Le istanze finalizzate ad ottenere i titoli abilitanti i suddetti interventi devono essere presentate entro il termine perentorio di "diciotto mesi" dalla data di entrata in vigore della LR.

B - Le Legge Regionale: "riqualificazione di aree urbane degradate" attraverso interventi su cespiti immobiliari ad esistente uso produttivo (art. 7)

Con lo scopo di ridurre il disagio abitativo, migliorare l'economia locale, e favorire l'integrazione sociale, la legge rende ammissibili interventi su cespiti immobiliari esistenti ad uso produttivo

- Art 7, comma 5. Nelle aree urbanizzate e degradate, per immobili dismessi, con dimensione di lotto non superiore a quindicimila metri quadri, in deroga al vigente Prg sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente anche con cambiamento di destinazione d'uso, con

obbligo di riservare all'edilizia sociale una quota non inferiore al trenta per cento delle consistenze di intervento. Le attività in edifici dismessi devono essere cessate da almeno tre anni (comma 5).

- Art. 7, comma 6. Per gli edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici siti in aree urbanizzate, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con il venti per cento del volume destinato a edilizia convenzionata (comma 6). L'intervento non può effettuarsi nelle zone agricole o produttive e nelle aree escluse (art.3)

Il comune può individuare aree nelle quali non sono consentiti gli interventi di cui al comma 5

B.1 - Proposta di deliberazione

L'Amministrazione comunale delibera di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7, comma 5, della LR n. 19/2009

C - Le Legge Regionale: "riqualificazione di aree urbane degradate", attraverso interventi in variante al vigente Piano Regolatore (art. 7)

Il comma 4 dell'art 7 consente su deliberazione di Consiglio Comunale l'adozione di variante al vigente strumento urbanistico, concernente "ambiti" contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale (comma 4).

L'Amministrazione ritiene che eventuali varianti debbano da un lato risultare coerenti con la previsione delle determinanti strutturali evidenziate nella Relazione Programmatica con sufficiente accuratezza, e dall'altro fondarsi sul positivo riscontro di promotori privati.

Non si è verificata positiva corrispondenza tra i due suddetti criteri di valutazione.

Pertanto si delibera quanto segue

C.1 - Proposta di deliberazione

L'Amministrazione comunale delibera di non ravvisare nel territorio comunale condizioni che rendano necessario il ricorso a varianti del vigente Piano urbanistico comunale.

D - Le Legge Regionale: "riqualificazione di aree urbane degradate", attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti cessione di aree o immobili da destinare ad edilizia sociale (art. 7)

- Il comma 2 dell'art 7 consente all'amministrazione comunale attraverso atto consiliare l'individuazione in deroga allo strumento urbanistico vigente, di "ambiti" la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, ed in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Sulla deroga

La deroga viene legittimata dall'art. 41-quater della legge 17 agosto 1942, n. 1550 che recita "I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale".

Si deduce pertanto che la legge regionale ha reso esercitabile i poteri di deroga a tutti i comuni, anche a quelli nei quali il piano regolatore vigente non ha contemplato l'esercizio di questa potestà

L'interesse pubblico richiamato dalla legge regionale è fondamento di questo potere derogatorio, e si immedesima nella produzione di "edilizia sociale". Questa edilizia sociale va realizzata su aree partecipi del patrimonio comunale, divenute tali attraverso cessione catastalmente legittimata da parte di promotori privati

Obiettivo della deroga resa ammissibile è pertanto l'attuazione speditiva di intervento di "trasformazione urbanistica ed edilizia". L'impianto pubblico di cui alla legge 1150 si immedesima

nell'ambito. La deroga deve consentire la produzione di edilizia sociale corredata di congrui spazi pubblici, localizzata su aree acquisite al patrimonio comunale attraverso cessione da parte di promotori.

La cessione deve ritenersi sollecitata dal valore della trasformazione. Dovendosi ritenere che non sia possibile attribuire la realizzazione dell'intervento senza ricorso a gara di evidenza pubblica conseguente in quanto coinvolgente suolo pubblico, il valore della trasformazione deve ritenersi connesso alla complessiva trasformazione urbanistica dell'ambito prevista dalla norma urbanistica immessa nell'ordinamento attraverso la deroga.

Può pertanto ritenersi che la "cessione di aree ed immobili è da compensare attraverso diritti di edificazione riconosciuti al promotore-proprietario, riferiti ad aliquota della superficie territoriale dell'ambito, interpreti del "valore della trasformazione".

Questo disposto si fonda sulla deroga da regolamentazione già efficace in conseguenza delle disposizioni di vigente piano regolatore, e non conforma variante allo stesso.

Legge regionale riferisce il potere di deroga allo strumento urbanistico vigente. Va evidenziato questa disposizione, sostanzialmente diversa dai consueti riferimenti della deroga alle regole attuative dello strumento urbanistico vigente.

Lo strumento urbanistico è costituito da rappresentazione zonale, e da disposizioni attuative della rappresentazione zonale contemplate nelle Norme Tecniche di Attuazione. Avendo la Regione Campania assunto quale riferimento della deroga "lo strumento urbanistico vigente", deve ritenersi che la deroga possa fare riferimento: a) alla disposizione zonale di suoli ad uso urbano sancita nel vigente strumento urbanistico; b) alla correlata disciplina dell'edificazione dei suoli contemplata nelle Norme Tecniche di Attuazione.

La decisione può confermare modalità di utilizzazione del suolo, già sancite dal vigente Prg, dettando in deroga alla vigente normativa nuove disposizioni regolamentari che consentano la cessione delle aree da destinare ad edilizia sociale. Trattasi in una tale decisione di deroga "monovalente".

La decisione può promuovere nuova modalità di utilizzazione di zone già dichiarate ad uso urbano dal vigente Prg, dettando contestualmente nuove disposizioni regolamentari che consentano la cessione delle aree da destinare ad edilizia sociale. Trattasi in una tale decisione di deroga "combinata".

Individuazione di ambiti nel vigente Piano Regolatore Comunale

La legge regionale demanda all'Amministrazione comunale la individuazione di "ambiti".

Con riferimento all'esercizio di questa responsabilità, si sono decodificate opportunità correlando la destinazione zonale del vigente piano regolatore generale, e la perimetrazione di comparti a prevalente uso abitativo del tipo Cd.1 effettuata nell'elaborato del tipo P allegato alla Relazione Programmatica.

E' da rilevare che la disciplina di comparto è già enunciata nel vigente Piano Regolatore Generale. Nel vigente Prg sono infatti perimetrati comparti, destinati ad edilizia residenziale pubblica, designati con il simbolo PEEP, localizzati nei nuclei insediativi di Capaccio Scalo, in prossimità della Stazione Ferroviaria, e di Capaccio Capoluogo.

Gli stessi ambiti si ritrovano perimetrali nel richiamato elaborato del tipo P, allegato della Relazione Programmatica di cui il Consiglio Comunale ha preso atto nella seduta del 23 Febbraio 2010, designati come Cd.1.

Il comparto sito in Capaccio Scalo perimetrato nel vigente Prg dispone di disciplina del suolo con edificabilità molto elevata, in un contesto urbano a densità elevata e privo di spazi pubblici. Non si ritiene perseguibile la riqualificazione, obiettivo dell'art. 7 della LR, confermando detta edificabilità. L'esercizio di potestà di deroga dovrebbe pertanto promuovere per tale unità di suolo innovativa disciplina regolamentare, che sia da un lato riferita al valore della trasformazione, e dall'altro renda esercitabile la cessione di aree per edilizia sociale dotate di spazi pubblici calibrati da standard, promuovendo altresì miglioramento del sito di insediamento per effetto di una aggiuntiva dotazione di spazi pubblici di interesse generale.

Si ritiene che i due suddetti ambiti conformano positive condizioni di stato cui riferire la potestà di deroga.

Nell'insediamento di Capaccio Scalo si riscontra altresì nel vigente Piano Regolatore Generale ulteriore comparto PEEP, limitrofo alla via Nassiria. L'area nell'elaborato del tipo P allegato alla Relazione Programmatica è designato come comparto destinato a servizi del tipo F. La designazione interpreta la carente dotazione di servizi che si riscontra nei luoghi centrali di Capaccio Scalo. La discordanza va evidenziata dovendosi ritenere raccomandabile la esclusione di questa unità di suolo dalla deroga.

Per i citati due ambiti si allegano elaborati cartografici ove si rappresenta la destinazione zonale sancita nel vigente piano regolatore generale.

Nuove disposizioni regolamentari

Con riferimento alle nuove disposizioni regolamentari che consentano la cessione delle aree da destinare ad edilizia sociale, si propone di ricorrere alle disposizioni di cui all'art.67 della proposta di NTA allegata alla Relazione Programmatica, concernente i comparti del tipo Cd1.

Normativa Tecnica di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di comparto a prevalente uso abitativo, mirato a promuovere "alloggi sociali" integrati nell'insediamento

Disciplina urbanistica di comparto ad uso prevalente abitativo

La legge regionale definisce l'unità di suolo oggetto di deroga come "ambito". In conformità alle disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale, ed alle disposizioni proposte nelle Norme Tecniche di Attuazione allegata alla Relazione Programmatica interpreti della LR n. 16/2004, art.li 33-34, l'unità di suolo oggetto di deroga viene definita comparto. Nel comparto si localizza ambito connotato da cessione di aree al patrimonio comunale, nonché ambito edificabile non oggetto di cessione interprete del "valore della trasformazione" riferimento della Legge Regionale.

L'uso prevalente viene sancito nella legge regionale con l'obiettivo di evitare eccesso di specializzazione funzionale. E' proposto altresì nella proposta di Norma Tecnica di Attuazione illustrata nel Capitolo Quinto della Relazione Programmatica.

Va differenziata l'edificabilità di comparto resa ammissibile sulla base della differenziata posizione di ciascun comparto nella struttura urbanistica comunale -

Disciplina urbanistica di comparto di intervento del tipo Cd.1, destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso residenziale prevalente, in posizione semicentrale, a media densità territoriale, correlato a produzione di edilizia abitativa sociale

Il pedice 1 indica l'uso prevalente abitativo della superficie territoriale di comparto

Indicatori: indici e parametri

Modalità di utilizzazione : uso abitativo = da 0.70 Jt a 0.80; uso terziario complementare = da 0.30 a 0.20Jt,

Comparto localizzato in Capaccio Capoluogo

Indice ordinario di edificabilità di comparto Jt = 0.16 mqsus/mqst;

Indice massimo di edificabilità, di comparto Jt = 0.32 mqsus/mqst;

Indice di edificabilità di comparto regolatore di intervento di edilizia sociale, Jt = 0.16 mqsus/mqst;

L'indicatore 0.16 va applicato sull'intera superficie territoriale di comparto.

Altezza delle unità edilizie: mt 10.50

Comparto localizzato in Capaccio Scalo

Indice ordinario di edificabilità di comparto Jt = 0.20 mqsus/mqst;

Indice massimo di edificabilità, di comparto Jt = 0.40 mqsus/mqst;

Indice di edificabilità di comparto regolatore di intervento di edilizia sociale, Jt = 0.20 mqsus/mqst;

L'indicatore 0.20 va applicato sull'intera superficie territoriale di comparto.

Altezza delle unità edilizie: mt 14.00

Spazi Pubblici di integrazione dell'uso funzionale

Standard minimo ad abitante previsto: mq 28.00, le superfici destinate partecipano di zona normativa del tipo G (nota 7, lo standard).

Superficie utile residenziale ad abitante, sur : mq 35, o mc 110

Consistenza in superficie di zona del tipo F, destinata ad attrezzatura collettiva o a spazio piazza, o giardini pubblici, aggiuntiva alle superfici connesse alla standard minimo: da venti a quaranta per cento della superficie territoriale di comparto in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione tipologica. L'edificabilità riconosciuta a tutti i suoli aggregatasi su superfici fondiarie consente questa cessione.

Articolazione zonale

Zone normative del tipo C.2, destinata a intervento di promotore privato: da 0.30 a 0.40 St, in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione tipologica.

Zone normative del tipo C.2,s, qualificanti programmi di edilizia sociale; e zone del tipo F destinate a spazi piazza e viabilità locale = da 0.60 a 0.70 St, in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione tipologica.

L' edificabilità nelle zone del tipo C.2 consegue da traslazione di edificabilità di comparto su superficie zonale perimetrata.

Ad Attuazione diretta, risultando Jtsi non maggiore di tre mc/mq..

D.1 - Proposta di deliberazione

Si suggerisce la seguente deliberazione:

Il comma 2 dell'art 7 della LR n. 19/2010 consente all'amministrazione comunale attraverso atto consiliare l'individuazione in deroga allo strumento urbanistico vigente, di "ambiti" la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, ed in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

La correlazione delle disposizioni sancite nel vigente Piano Regolatore Generale e delle disposizioni narrate nella Relazione Programmatica volta alla formazione del Piano Urbanistico Comunale ha consentito di individuare due positive corrispondenze, cui riferire la deroga resa ammissibile dalla LR.

La parola "ambito" adottata nella LR equivale alla parola "comparto" definendosi con le riportate dizioni l'unità di suolo oggetto della deroga.

Per le citate due unità di suolo si allegano elaborati cartografici del tipo P.4..

Ai due ambiti del territorio comunale perimetrali negli allegati cartografici del tipo P4 allegati alla presente delibera, definiti anche comparti, si applica la seguente regolamentazione dei processi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Indicatori: indici e parametri

Modalità di utilizzazione : uso abitativo = da 0.70 Jt a 0.80; uso terziario complementare = da 0.30 a 0.20Jt,

Comparto localizzato in Capaccio Capoluogo

Indice ordinario di edificabilità di comparto $Jt = 0.16$ mqsus/mqst;

Indice massimo di edificabilità, di comparto $Jt = 0.32$ mqsus/mqst;

Indice di edificabilità di comparto regolatore di intervento di edilizia sociale, $Jt = 0.16$ mqsus/mqst;

L'indicatore 0.16 va applicato sull'intera superficie territoriale di comparto.

Altezza delle unità edilizie: mt 10.50

Comparto localizzato in Capaccio Scalo

Indice ordinario di edificabilità di comparto $Jt = 0.20$ mqsus/mqst;

Indice massimo di edificabilità, di comparto $Jt = 0.40$ mqsus/mqst;

Indice di edificabilità di comparto regolatore di intervento di edilizia sociale, $Jt = 0.20$ mqsus/mqst;

L'indicatore 0.20 va applicato sull'intera superficie territoriale di comparto.

Altezza delle unità edilizie: mt 14.00

Spazi Pubblici di integrazione dell'uso funzionale (nota 7)

Standard minimo ad abitante previsto: mq 28.00, le superfici destinate partecipano di zona normativa del tipo G (nota 8, lo standard).

Superficie utile residenziale ad abitante, sur : mq 35, o mc 110

Consistenza in superficie di zona del tipo F, destinata ad attrezzatura collettiva o a spazio piazza, o giardini pubblici, aggiuntiva alle superfici connesse alla standard minimo: da venti a quaranta per cento della superficie territoriale di comparto in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione

logica. L'edificabilità riconosciuta a tutti i suoli aggregatasi su superfici fondiarie consente questa
zione.

Articolazione zonale

Le normative del tipo C.2, destinata a intervento di promotore privato: da 0.30 a 0.40 St, in relazione
all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione tipologica.

Le normative del tipo C.2,s, qualificanti programmi di edilizia sociale; e zone del tipo F destinate a
piazze e viabilità locale = da 0.60 a 0.70 St, in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed
all'articolazione tipologica.

L'edificabilità nelle zone del tipo C.2 consegue da traslazione di edificabilità di comparto su superficie
totale perimetrata.

Ad Attuazione diretta, risultando l'edificazione ammissibile sull'area edificabile conseguente dalle
normative del tipo C.2 non maggiore di tre mc/mq (art. 41 quinquies, L 17 Agosto 1942, n. 1150)..

Gli interventi sono da attuare in conformità alle finalità e disposizioni concernenti l'utilizzo di fonti di
energia rinnovabile, autosostenibilità, contenimento dei consumi energetici, di cui alla LR n. 19/2010
(nota 9, autosostenibilità).

Il procedimento amministrativo consegue dalle disposizioni dettate nella citata LR. L'intervento è da
correlare ad atto di convenzione (nota 10, convenzione).

Si rimanda al Capitolo Quinto della Relazione Programmatica, proposta di Norme Tecniche di
Attuazione, per eventuali "chiarimenti" concernenti gli Indici e Parametri, la specificazione dello standard
minimo, le disposizioni sull'autosostenibilità delle unità edilizie, la Convenzione.

3 - ATTO DI DELIBERAZIONE

L'Amministrazione comunale delibera:

- di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità aggiuntive a quelle definite nell'art. 3
della LR n. 19/2009
- di non ravvisare nel territorio comunale situazioni di inammissibilità di applicazione delle disposizioni di
cui all'art. 7, comma 5, della LR n. 19/2009
- di non ravvisare nel territorio comunale condizioni che rendano necessario il ricorso a varianti del vigente
Piano urbanistico comunale, seppur rese ammissibili dal comma 2 dell'art. 7 della LR n. 19/2009.
- Il comma 2 dell'art 7 della LR n. 19/2010 consente all'amministrazione comunale attraverso atto consiliare
l'individuazione in deroga allo strumento urbanistico vigente, di "ambiti" la cui trasformazione
urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio,
ed in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia sociale, in
aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde
pubblico o a parcheggi.

La correlazione delle disposizioni sancite nel vigente Piano Regolatore Generale e delle disposizioni
narrate nella Relazione Programmatica volta alla formazione del Piano Urbanistico Comunale ha
consentito di individuare due positive corrispondenze, cui riferire la deroga resa ammissibile dalla LR.

La parola "ambito" adottata nella LR equivale alla parola "comparto" definendosi con le riportate
disposizioni l'unità di suolo oggetto della deroga.

Per le citate due unità di suolo si allegano elaborati cartografici del tipo P.4..

Ai due ambiti del territorio comunale perimetrali negli allegati cartografici del tipo P4 allegati alla
presente delibera, definiti anche comparti, si applica la seguente regolamentazione dei processi di
trasformazione urbanistica ed edilizia

Normativa Tecnica di Attuazione

Indicatori: indici e parametri

Modalità di utilizzazione : uso abitativo = da 0.70 Jt a 0.80; uso terziario complementare = da 0.30 a 0.20Jt

Comparto localizzato in Capaccio Capoluogo

Indice ordinario di edificabilità di comparto Jt = 0.16 mqsus/mqst;

Indice massimo di edificabilità, di comparto Jt = 0.32 mqsus/mqst;

Indice di edificabilità di comparto regolatore di intervento di edilizia sociale, Jt = 0.16 mqsus/mqst;

L'indicatore 0.16 va applicato sull'intera superficie territoriale di comparto.
Altezza delle unità edilizie: mt 10.50

Comparto localizzato in Capaccio Scalo

Indice ordinario di edificabilità di comparto $J_t = 0.20$ mqsus/mqst;
Indice massimo di edificabilità, di comparto $J_t = 0.40$ mqsus/mqst;
Indice di edificabilità di comparto regolatore di intervento di edilizia sociale, $J_t = 0.20$ mqsus/mqst;
L'indicatore 0.20 va applicato sull'intera superficie territoriale di comparto.
Altezza delle unità edilizie: mt 14.00

Spazi Pubblici di integrazione dell'uso funzionale

Standard minimo ad abitante previsto: mq 28.00, le superfici destinate partecipano di zona normativa del tipo G (nota 7, lo standard).

Superficie utile residenziale ad abitante, sur : mq 35, o mc 110

Consistenza in superficie di zona del tipo F, destinata ad attrezzatura collettiva o a spazio piazza, o giardini pubblici, aggiuntiva alle superfici connesse alla standard minimo: da venti a quaranta per cento della superficie territoriale di comparto in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione tipologica. L'edificabilità riconosciuta a tutti i suoli aggregatasi su superfici fondiarie consente questa cessione.

Articolazione zonale

Zone normative del tipo C.2, destinata a intervento di promotore privato: da 0.30 a 0.40 St, in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione tipologica.

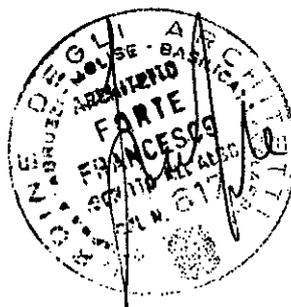
Zone normative del tipo C.2,s, qualificanti programmi di edilizia sociale; e zone del tipo F destinate a spazi piazza e viabilità locale = da 0.60 a 0.70 St, in relazione all'altezza delle unità edilizie, ed all'articolazione tipologica.

L'edificabilità nelle zone del tipo C.2 consegue da traslazione di edificabilità di comparto su superficie zonale perimetrata nel progetto allegato al titolo abilitante.

Ad attuazione diretta, risultando l'edificazione ammissibile sull'area edificabile conseguente dalle zone normative del tipo C,2 non maggiore di tre mc/mq (art. 41 quinquies, L 17 Agosto 1942, n. 1150)..

Gli interventi sono da attuare in conformità alle finalità e disposizioni concernenti l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, autosostenibilità, contenimento dei consumi energetici, di cui alla LR n. 19/2010.

Il procedimento amministrativo consegue dalle disposizioni dettate nella citata LR. L'intervento è da correlare ad atto di convenzione.



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

NOTE

Nota 1.

Si è chiarita la definizione di edilizia residenziale sociale attraverso le definizioni enunciate nel Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 Aprile 2008. Si riporta il decreto

NUOVA DEFINIZIONE DI ALLOGGIO SOCIALE

ESENZIONE DA PROCEDURA UE PER AIUTI DI STATO

Il decreto di seguito riportato reca la nuova definizione di «alloggio sociale», concordata nella passata legislatura con la Conferenza unificata stato, regioni e comunità locali. Nello specifico il decreto consente, per gli alloggi sociali che rientrano nella nuova definizione, di non assoggettare alla procedura di comunicazione e di autorizzazione come «aiuto di Stato», prevista dal Trattato UE, il corrispettivo (contributo, agevolazione urbanistica ecc.) attribuito al privato che realizza interventi nell'ambito dei programmi pubblici di edilizia sociale.

L'art. 1 del decreto definisce dunque «alloggio sociale» l'unità immobiliare residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di soggetti e famiglie svantaggiate. Ai sensi dell'art. 2, comma 7, l'alloggio sociale deve essere salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive di cui agli artt. 16 e 43 della L. 457/1978. L'art. 2 individua inoltre le modalità con cui saranno definiti i canoni di locazione per detti alloggi, stabilendo altresì l'entità della compensazione spettante ai soggetti pubblici che erogano il servizio di edilizia sociale in locazione permanente.

La definizione contenuta nel decreto in esame è sostanzialmente richiamata anche, pur senza una precisa citazione, della fonte, nell'ambito del Piano di edilizia residenziale pubblica introdotto dall'art. 11 del D.L. 112/2008, pubblicato in questo stesso fascicolo.

DL 112/2008

D. Min. Infrastrutture, 22 aprile 2008

Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea.

(G.U. 24.6.2008, n. 148)

Il Ministro delle infrastrutture
di concerto con
il Ministro della solidarietà sociale
il Ministro delle politiche per la famiglia
il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive

Vista la decisione 2005/842/CE della Commissione europea riguardante l'applicazione dell'art. 86, paragrafo 2, del Trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale;

Vista la legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante «Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali» ed in particolare l'art. 5 che dispone che vengano definite, con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea;

Vista l'intesa, espressa dalla Conferenza unificata nella seduta del 20 marzo 2008, sulla proposta di decreto di cui al richiamato art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, predisposta dal Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive;

decreta

Art. 1. - Definizioni

1. Ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, il presente decreto provvede, ai sensi dell'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, alla definizione di «alloggio sociale».

2. È definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svan-

taggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Art. 2. - Caratteristiche e requisiti.

1. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale.

2. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 2, è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio come definito dal presente decreto.

3. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

4. Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi di cui all'art. 1, comma 3, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile.

5. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.

6. Salvo diversa disciplina regionale, in relazione a particolari programmi d'intervento, gli enti locali possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico.

7. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

8. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano compatibilmente con gli statuti speciali e con le relative norme di attuazione.

Nota 2. La Legge 6 agosto 2008, n. 133 recita come di seguito si riporta: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 195 del 21 agosto 2008 - Suppl. Ordinario n. 196
TITOLO II, Capo IV, Casa e infrastrutture
Art. 11. Piano Casa

- Il piano (nazionale di edilizia abitativa, ndr) è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- e) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione

- Il Piano nazionale di edilizia abitativa ha ad oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, attraverso i seguenti interventi:

.....
e) promozione da parte di privati di interventi anche ai sensi della parte II, titolo III, Capo III del codice f dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

d) agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;

e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.

- Gli interventi di cui al comma 4 sono attuati anche attraverso le disposizioni di cui alla parte II, titolo III, Capo III, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, mediante:

- a) il trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;
- b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione;

.....
f) la cessione, in tutto o in parte, dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate di cui al comma 2.

1 programmi di cui al comma 4 sono finalizzati a migliorare e a diversificare, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, l'abitabilità, in particolare, nelle zone caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 3, lettera e) l'alloggio sociale, in quanto servizio economico generale, è identificato, ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato che istituisce la Comunità Europea, come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie.

L'attuazione del piano nazionale può essere realizzata, in alternativa alle previsioni di cui al comma 4, con le modalità approvative di cui alla parte II, titolo III, capo IV, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

.....
Nota 3. Con riferimento allo sviluppo residenziale, negli "Indirizzi" dettato dal Consiglio Comunale per la formazione del Puc si dichiara quanto segue:
"L'aspetto riguardante gli insediamenti residenziali rappresenta una scelta di fondamentale importanza nell'ambito degli obiettivi da porre a base del PUC.
Le residenze abitative rappresentano elemento di notevole importanza a carattere sociale, tenuto conto che, negli ultimi anni, si è verificata una consistente lievitazione dei prezzi degli immobili adibiti a civile abitazione. Si raccomanda pertanto, come già chiarito nell'introduzione generale, di riservare una quota volumetrica adeguata da destinare alle residenze per edilizia sociale. Per gli insediamenti residenziali, nei limiti del dimensionamento di piano, andrebbero contemplate scelte equitative nell'ambito delle zonizzazioni che interesseranno gli attuali centri urbani. In tale prospettiva si raccomanda di indicare le aree da rendere fruibili in zone PEEP".

Nota 4. La consistenza dell'esistente patrimonio abitativo ed il fabbisogno obiettivo stimato al 2018 sono lustrati nella Parte Prima, Capitolo Secondo della Relazione Programmatica. Sulla base della crescita della popolazione si sono stimate le famiglie che saranno insediate nel comune al 2018. Correlando la struttura dell'offerta abitativa stimata al 2008 in base ai dati censuari ed all'aggiornamento degli stessi conseguente dai titoli abilitativi rilasciati negli anni successivi al censimento della popolazione e delle abitazioni, si è stimato il numero di unità immobiliari assunto quale fabbisogno obiettivo di programma del Piano Urbanistico Comunale. La previsione fa riferimento a circa duemila nuove unità immobiliari.

Nota 5. Ai sensi dell'art 33 della LR n. 16/2004, attraverso il Piano urbanistico comunale si individuano "le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi".

Si è sancito che "1. Le trasformazioni previste dal Puc ... possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc.... 2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc" (LR n.16/2004, art. 33). Il Puc "definisce le caratteristiche ed il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione nei comparti edificatori di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 33, comma 6).

Al suddetto ordinamento si è ispirata la proposta di Norma Tecnica di Attuazione, illustrata nel Capitolo Quinto della Relazione Programmatica. La disciplina attuativa delle trasformazioni previste attraverso l'articolazione zonale si fonda pertanto sul "comparto edificatorio". Il comparto è costituito da uno o più "ambiti territoriali", edificati o non. La perimetrazione del comparto è proposta nel Puc.

Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio. Può altresì essere attuato dal comune, o da società mista. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture,

attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc" (LR 22 Dicembre 2004, n. 16, Capo III, art.34.), come definiti nella zonazione urbanistica sancita nel Puc facendo riferimento alle infrastrutture matrici e di impianto, ed alle zone e attrezzature di interesse generale (zone F) o integrate con gli usi funzionali (zone G).

Pertanto, in conformità agli art.li 32-33-34 della LR n. 16/2004:

a) Il Puc perimetra zone di trasformazione (nella R.P. sono denominate come z.t.o. del tipo C-D-H-F), servite da reti infrastrutturali.

b) Il Puc perimetra comparti, onde rendere attuabili le trasformazioni previste nel Puc attraverso le zone e le reti infrastrutturali. Pertanto gli elaborati cartografici ad efficacia precettiva definenti il Puc rappresentano la rete infrastrutturale, le zone territoriali omogenee e la loro disaggregazione in zone normative, nonché i perimetri di comparto.

Il comparto ha una consistenza in superficie conseguente dal suo perimetro, che si esplicita nella "Superficie Territoriale di Comparto", "St".

Nel comparto, si perimetrano **ambiti**, "edificati e non" (L.16, art. 33, c. 2), che inglobano zone normative, sottoclassi della zona territoriale omogenea.

Gi ambiti non edificati di comparto si articolano in

- **ambiti "edificabili"**; le zone omogenee del tipo C e D si riconducono a questi ambiti.

- **ambiti "non edificabili"**, in quanto specificanti "la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi" (LR n. 16/2004, art.33, comma 2). Nel presente Puc le zone omogenee del tipo F1-F2; G1-G2 si riconducono a questi ambiti.

L'**ambito edificabile** ha una consistenza metrica espressa dalla superficie conseguente dal suo perimetro. La superficie dell'ambito edificabile viene denominata "**Se**", superficie territoriale edificabile. Partecipa della superficie territoriale edificabile. la viabilità locale, la superficie destinata a spazi pubblici integranti l'uso funzionale dettata da standard; l'insieme dei lotti fondiari.

In tutte le zone di trasformazione urbanistica l'attuazione fa ricorso a piano urbanistico attuativo, convenzionato se di iniziativa privata; o a titoli abilitanti convenzionati coerenti con le previsioni insediative definite attraverso elaborati di dettaglio allegati al Puc, o agli atti di programmazione, specificanti perimetri zonali, infrastrutture, modalità tipomorfologica di edificazione.

Nella superficie edificabile che caratterizza l'ambito edificabile rientrano i lotti fondiari sui quali si realizzerà edilizia residenziale pubblica, o sociale, definita da zona normativa del tipo C.p, sottoclasse della z.t.o del tipo C, con il pedice "p" indica la destinazione pubblica dei suoli. La "**Sep**", superficie edificabile pubblica ha consistenza tale da assicurare che il cinquanta per cento del fabbisogno abitativo dichiarato venga soddisfatto attraverso edilizia residenziale pubblica o edilizia residenziale sociale (convenzionata).

Caratterizza altresì l'ambito la superficie edificabile destinata a edilizia residenziale ordinaria di mercato, definita da zona normativa del tipo C, sottoclasse della z.t.o del tipo C. La consistenza metrica della zona normativa viene designata attraverso la sigla "**Sem**" (superficie edificabile di mercato).

L'**ambito non edificabile** ingloba le zone omogenee, e sotto zone conseguenti, destinate a spazi pubblici, o di interesse pubblico, di ruolo comunale o di ruolo locale volte a colmare le carenze di dotazione soddisfacendo il fabbisogno pregresso (zone F-G)

c) Al comparto il Puc assegna aliquota della edificabilità necessaria a soddisfare il fabbisogno obiettivo complessivo. Infatti "*Il Puc ripartisce quote edificatorie mediante comparti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate*", e quindi indipendentemente dalla zonizzazione (L.16, art 32, c.2).

Tutti i suoli partecipi di comparto di trasformazione sono pertanto dotati di edificabilità.

La quota di edificazione attribuita al comparto si esplicita attraverso misuratore, individuato nell' "Indice di Edificabilità Territoriale di comparto, Jt.c".

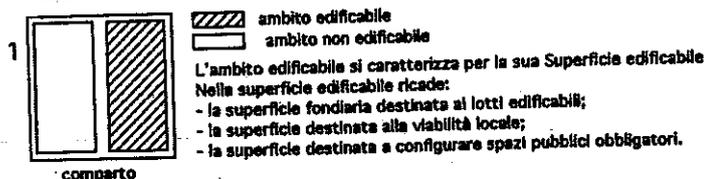
All'ambito non edificabile vengono attribuite quote edificatorie, e quindi consistenza di edificazione. Questa consistenza di edificazione non può realizzarsi nell'ambito non edificabile, e va quindi traslata. La traslazione si effettua attribuendo all'ambito edificabile la complessiva edificabilità conseguente: a) dalla consistenza della superficie dell'ambito edificabile b) dalla consistenza della superficie dell'ambito non edificabile; b) dall' Indice di Edificabilità Territoriale di comparto, Jt.c, riferito alla totale superficie territoriale del comparto.

Ne consegue la specificazione del misuratore di edificabilità dell'ambito edificabile, definito nel presente Puc Jte, indice di edificabilità di ambito.

Esemplificazione

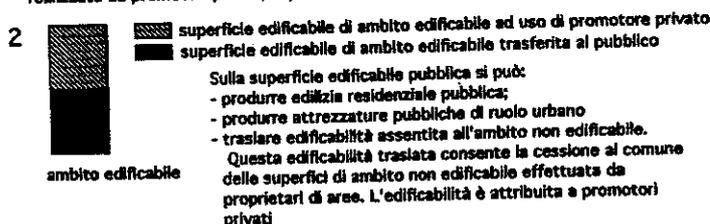
Viene definita "Superficie Compensativa" la consistenza della superficie edificabile e di quella non edificabile che il promotore di intervento è tenuto a cedere gratuitamente e consensualmente al patrimonio comunale "in quanto finalizzata a realizzare nel comparto infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc" (LR 16/2004, art 33).

Il comparto si articola in ambiti.
Si sancisce attraverso la zonazione urbanistica che uno degli ambiti è utilizzabile per l'edificazione.



La Superficie edificabile di ambito si dota di "Capacità di utilizzazione edificatoria".
La capacità si esplicita attraverso misuratore espresso in metro quadrato utile di soletto ammissibile, rapportato all'estensione della superficie territoriale dell'ambito;
Il misuratore si esprime attraverso l'indice ordinario medio territoriale di edificabilità, J_t .

Si richiede che nella formazione di complessi insediativi ad uso prevalente abitativo sia destinato il 50% della produzione ad edilizia residenziale pubblica, o ad edilizia sociale.
L'edilizia residenziale pubblica va localizzata su superficie edificabile pubblica.
L'edilizia residenziale sociale va localizzata su superficie edificabile non necessariamente pubblica, dovendosi disciplinare il canone di locazione o il prezzo di mercato.
Si è proposto nella NTA che l'ambito edificabile sia caratterizzato altresì da una "capacità massima di utilizzazione edificatoria", espressa da misuratore individuato come "indice massimo territoriale di edificabilità", J_{tmax} .
Il promotore privato si avvale di indice ordinario medio di edificabilità.
Il promotore pubblico si avvale della capacità di utilizzazione edificatoria conseguente dalla differenza tra l'indice massimo e l'indice ordinario. In presenza di edilizia sociale realizzata da promotori privati, si potrà anche non ricorrere all'indice massimo.



3 Negli usi di ambiti di comparto volti a configurare complessi insediativi ad uso terziario, commerciale o produttivo, va traslata edificabilità conseguente da ambito di comparto non edificabile, da destinare ad uso congruo con il prevalente uso dell'ambito edificabile. Si applica pertanto anche per tali condizioni l'indice massimo di edificabilità. Può altresì proporsi di trasferire al pubblico superfici, che verranno destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche di ruolo urbano.

Proponendosi di acquisire efficacia direttamente incidente nell'attuazione, il Puc attraverso gli Atti di Programmazione proporrà elaborati di dettaglio concernenti interventi di nuova costruzione riferiti a perimetri zionali sottoclassi di zona territoriale omogenea di trasformazione urbanistica, recanti precise disposizioni infrastrutturali, planovolumetriche e funzionali conformi alla disciplina zonale. L'insieme degli interventi specifica le modalità dell'attuazione coordinata attraverso comparti.

La perimetrazione dell'area partecipe di ambito e comparto ha efficacia precettiva laddove la specificazione progettuale consente l'attuazione diretta legittimata attraverso titolo abilitante di interventi convenzionati, cui i promotori immobiliari di differenziata natura potranno ricorrere (LR 22 Dicembre 2004, n. 16, art.33, comparti edificatori, comma 1), formalizzando l'associazione di interessi coinvolgente estesa superficie territoriale del comparto perimetrato.

Gli interventi di trasformazione rappresentati nel perimetro dell'unità di suolo, conformi alla disciplina zonale, configurano sistema. Nel procedimento attuativo diretto, va perseguita unità di azione, definita attraverso progetto edilizio degli elementi del sistema, pubblici e privati, nonché convenzione generale; e specifica, concernente il singolo titolo abilitante.

In mancanza di associazione di interessi il procedimento attuativo deve fondarsi su piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica nella forma di piano particolareggiato. Dal piano attuativo consegue l'esercizio della potestà di esproprio sancita dalla legislazione statale, attraverso cui la maggioranza degli interessi può cooptare le minoranze, perseguendo unità di azione.

E' sempre ammessa la formazione di piano urbanistico attuativo conforme alla disciplina del Puc, che persegua disposizioni infrastrutturali, planovolumetriche e funzionali conformi alla disciplina zonale, ma alternative alle previsioni enunciate dal Puc attraverso elaborati di dettaglio.

In specifiche situazioni, attraverso la disciplina generale zonale, i comparti perimetrali, ed i conseguenti Atti di Programmazione, il Puc propone "le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi ". Attraverso gli atti di programmazione può sancirsi obbligo di attuazione urbanistica differita coordinata attraverso il comparto, conseguente alla redazione ed approvazione di "piano urbanistico attuativo", PUA, da redigere con i caratteri e contenuti specificati nella L.R. 22 Dicembre 2004, n. 16, art. 26. La proposta di piano urbanistico attuativo può risultare di iniziativa pubblica o di iniziativa di privati promotori, con oneri a loro carico, disciplinato da convenzione.

La perimetrazione dell'area partecipe di comparto rappresentata negli elaborati cartografici di zonazione urbanistica può variarsi nella formazione del piano attuativo qualora si confermino le dotazioni di spazi pubblici e infrastrutture dettate nella disciplina generale.

Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, il trasferimento al patrimonio pubblico di cespiti immobiliari, qualificati di interesse generale nella zonazione urbanistica sancita nel Puc, è da ratificare attraverso convenzione, sancita con atto notarile.

Attraverso la convenzione si effettua la preventiva cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici concordati con il comune, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc. Attraverso la convenzione si sancisce e precisa altresì la natura e la misura delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel comparto a cura e spese del promotore, in conformità agli elaborati progettuali incorporati nella convenzione, operando sotto il controllo degli uffici comunali.

La natura e la misura delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nel comparto a cura e spese del promotore è esito di negoziazione tra promotori di comparti ed amministrazione comunale, dedotta dagli "obblighi dichiarati funzionali all'attuazione del comparto", e dalla disciplina della edificabilità assentita al comparto. Questi obblighi sono specificati nel Puc, ricorrendo alla disciplina della edificabilità precettiva di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico; nonché alla disciplina di uso, intervento ed attuazione specificata nelle presenti NTA.

La convenzione sancisce e precisa la natura e la misura delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nel comparto a cura e spese del promotore.

Nota 6. Nelle NTA, con riferimento agli Indici di edificabilità, si propongono le seguenti definizioni.
Capacità di utilizzazione edificatoria di comparto, e traslazione di edificabilità di comparto: utilizzazione di edificabilità assentita, in intervento effettuato da promotore privato comportante traslazione di edificabilità da ambito non edificabile ad ambito partecipe di comparto ove l'edificabilità è ammessa dalla disciplina zonale, o di ambito. La natura dell'ambito, e della specificazione zonale che lo connota, qualifica l'edificabilità o meno dell'ambito. La recezione di edificabilità traslata è resa possibile altresì dalla disponibilità di superficie edificabile pubblica. In presenza di traslazione l'edificabilità ammissibile può innalzarsi ricorrendosi all'indice massimo di edificabilità assentito nella disciplina di comparto. La consistenza del differenziale tra indice ordinario ed indice massimo è di potestà pubblica. La consistenza è pertanto da localizzare su superficie edificabile pubblica. La consistenza di edificazione da traslare utilizza le opportunità offerte dalla disciplina zonale nei limiti dimensionali dalla stessa sanciti. Questi limiti sono esaurientemente definiti dalla misurazione conseguente dall'applicazione dell'indicatore di edificabilità. Si ammette pertanto tolleranza tra consistenza da traslare, consistenza traslata, e limiti conseguenti dagli indicatori di controllo dell'edificabilità, con lo scopo di perseguire flessibilità nell'attuazione. Detta tolleranza è da contenere nel dieci per cento, in eccesso o in difetto, con riferimento al limite sancito dall'indicatore di edificabilità. La convenzione specifica le modalità di attuazione della scelta condivisa tra promotori ed amministrazione comunale, con riferimento alla capacità di edificazione assentita all'ambito, ed alla capacità traslata da localizzare su superficie edificabile pubblica perimetrata nell'articolazione zonale.

Nota 7 Nelle NTA, all'art. 30, con riferimento alle attrezzature e servizi, si dispone quanto segue:.

30.1 Principi

In applicazione della Sentenza della Corte Costituzionale del 20 Maggio 1999, n. 179, nel presente Puc quale scelta programmatica si assume che "gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, sono realizzabili anche attraverso l'iniziativa economica privata, convenzionata con il comune".

Si assumono pertanto realizzabili a cura e spese di promotore privato, che agisca in regime di economia di mercato convenzionando con il comune le modalità d'azione, le attrezzature configuranti opere di urbanizzazione secondaria realizzabili ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, interpreti delle destinazioni di uso del suolo enunciate nel Puc generanti vincoli per spazi pubblici o di uso pubblico, anche di contenuto specifico integrati con gli insediamenti residenziali, o le attrezzature configuranti opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale. Le zone normative del tipo F, come perimetrata nella rappresentazione cartografica ad efficacia precettiva del Puc, attraverso le quali si definiscono dette modalità di uso del suolo, possono pertanto non rientrare nel procedimento ablatorio espropriativo. La realizzazione delle attrezzature previste dal Puc è attuabile anche dal soggetto privato, senza necessità di previa ablazione del cespite immobiliare.

Le attrezzature scolastiche concernenti la scuola dell'obbligo sono necessariamente da programmare e realizzare per iniziativa esclusivamente pubblica.

La Convenzione concernente la realizzazione di specifica attrezzatura dovrà definire le modalità: a) di produzione, eventuale cessione o locazione al comune della specifica attrezzatura, allorché realizzata; b) di controllo delle modalità di realizzazione svolto dal comune; c) di eventuale accordo qualora per la realizzazione dell'attrezzatura si ricorra alla "finanza di progetto"; d) di gestione e di manutenzione. Nella Convenzione vanno specificate le garanzie finanziarie a favore del comune che assicurino da inadempienze contrattuali; nonché le limitazioni all'esercizio dell'attrezzatura che assicurino la fruizione pubblica.

Laddove il Puc sancisce obbligo di attuazione differita in conformità a piano urbanistico attuativo, è demandata al Pua la verifica della definizione delle specifiche attrezzature già enunciata nel Puc.

I promotori di opere pubbliche configuranti attrezzatura, eventualmente proprietari di aree oggetto di vincolo di destinazione a spazi pubblici, presenteranno al comune istanza corredata da schema programmatico preliminare e bozza di convenzione specificante gli obiettivi, i criteri di valutazione e gli obblighi conseguenti. Le procedure di selezione e valutazione verranno definite dalla Giunta comunale attraverso deliberazione motivata.

I progetti definitivi redatti a cura e spese di promotori privati nelle prestazioni assicurate dalle specifiche attrezzature devono risultare conformi alla legislazione vigente e promuovere qualificazione simbolica dell'architettura della città. Sono oggetto di titolo abilitante conforme alle disposizioni del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni in materia edilizia).

Nota 8 La dotazione di spazi pubblici calibrati attraverso lo standard minimo obbligatorio risulta:
- : a) 5 mq per abitante, per aree per l'istruzione...; b) 2.50 mq per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune...; c) 18 mq per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; d) 2,50 mq per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Pertanto negli insediamenti residenziali lo standard ad abitante, insediato o da insediare, in applicazione delle disposizioni di cui alla l.r. 20 Marzo 1982 n. 14, deve risultare pari a mq. 28,00 per abitante.

E' altresì da assicurare lo standard minimo di mq. 17.50 per spazi pubblici destinati ad attrezzature di interesse generale, di iniziativa pubblica o privata.

Lo standard minimo totale per spazi pubblici destinati ad integrare gli usi residenziali, e destinati ad attrezzature di interesse generale, risulta pari a mq. 45.50 ad abitante insediato e previsto attraverso il dimensionamento.

Nota 9. Nella proposta di NTA allegata alla Relazione Programmatica, all'art.12, si specifica quanto segue: "Gli interventi di nuova edificazione devono soddisfare i "requisiti minimi di rendimento energetico", specificati nel D.Lgs n. 311/2006; devono proporsi di perseguire risultati energetici ottimali operando attraverso l'orientamento, la ventilazione naturale, con ricorso ad autoproduzione di energia fondata su tecnologia fotovoltaica o comunque solare, finanziariamente ammortizzabile attraverso la vendita al gestore della rete elettrica dei kilowatt prodotti in eccesso, come sancito nella legislazione. L'intervento architettonico deve assorbire gli impianti tecnologici per la produzione energetica, anche con ricorso a vetrata termica, paramenti in pietra da taglio, coperture a tetto o coperture verdi calpestabili.

Si applicano le disposizioni sancite con l'art. 11 del Dlgs 115/2008. Non verranno considerate nei computi per la determinazione di volumi, superfici, rapporti di copertura, quelle parti delle nuove edificazioni che presentino: a) lo spessore delle murature esterne, delle tamponature e dei muri portanti, superiore ai trenta centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm; b) il maggiore spessore dei solai di copertura sino ad un massimo di ulteriori 25 cm; c) il maggiore spessore dei solai intermedi, sino ad un massimo di ulteriori 15 cm. Il bonus volumetrico e delle superfici potrà essere ottenuto se e solo se l'edificio in questione sia in grado di garantire, proprio grazie a questi maggiori spessori murari, una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal Dlgs 192/2005. La riqualificazione energetica del edifici esistenti potrà avvalersi delle agevolazioni di cui al citato Dlgs 115/2008. Le suddette disposizioni risultano compatibili con la "superficie utile di solaio", indicatore di controllo assunto nel presente Puc.

Impianti bioclimatici nella produzione edilizia, ottimizzazione energetica e energie rinnovabili

Le implicazioni edilizie conseguenti ad opere ed allestimenti ritenute necessarie alla protezione dall'irraggiamento solare dei manufatti non sono da computare nelle valutazioni degli indici di capacità media di utilizzazione edificatoria, né nelle altezze dei corpi di fabbrica.

Il raffrescamento ed il riscaldamento passivo delle unità edilizie ed immobiliari va perseguito nel corso dell'attuazione urbanistica, da esercitarsi con le modalità ricercate nei progetti di intervento (per il raffrescamento, turbo - aspiratori eolici basati su differenziale termico tra spazio interno ed esterno; per il riscaldamento, i collettori della radiazione solare e correlati accumulatori; per il riscaldamento, installazione di impianti dotati di caldaie a condensazione connesse a coerente sistema distributivo). Nei titoli abilitanti interventi specificati in progetti va praticato il sostentamento energetico fondato su valorizzazione della naturalità di contesto, sollecitandosi da questa attenzione pratiche creative volte a qualificare il prodotto architettonico.

E' da sollecitare l'applicazione nella produzione edilizia di tecnologie volte all'autoproduzione di energia da irraggiamento solare. A tale scopo, le implicazioni volumetriche di tale impiantistica sono da non computare nei parametri metrici di conformità agli indicatori urbanistici assunti nel Puc. E' da sollecitare l'adozione di tecnologie che consentano di perseguire l'illuminazione naturale delle unità immobiliari, e la salvaguardia del loro regime acustico attraverso le vetrate isolanti".

Impianti volti al contenimento dei consumi idrici

Negli interventi vanno contemplate opere di accumulo idrico delle acque di pioggia, corredate a tecnologie di filtraggio ed agli impianti tecnici di uso.

Nota 10 La Convenzione. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione va effettuata dal promotore privato, espressione dei diritti immobiliari dei compartecipanti, con correlata cessione e allestimento degli spazi volti alla socializzazione del suolo conseguenti all'intervento, nonché la cessione consensuale gratuita delle aree di socializzazione destinate ad usi pubblici di interesse generale.

Nella Convenzione partecipe del progetto del piano attuativo va quindi stimato il costo preventivo di adattamento del suolo per gli usi progettati.

La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita al Comune entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, e delle aree destinate a spazi pubblici configuranti aree a standard obbligatorio; eseguendosi obbligatoriamente le opere a cura e spese dei concessionari, vanno esplicitate le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro definitivo trasferimento al Comune;
- b) l'assunzione a carico del promotore dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria volte a produrre l'uso delle aree asservite ai fini della socializzazione del suolo, con l'esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria, e di quelle secondarie concordate con la convenzione;
- c) l'assunzione a carico del promotore dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste, volte a produrre l'uso delle aree asservite ai fini della socializzazione del suolo;
- d) la cessione gratuita delle aree configuranti zone a destinazione pubblica mirata alla produzione di edilizia sociale, standard aggiuntivo; nonché delle aree per attrezzature di interesse generale aggiuntive allo standard di ruolo locale.

a) la riparcellizzazione dei cespiti immobiliari, dedotta dalle quote di partecipazione fondiaria dei singoli proprietari.

b) l'assunzione a carico del proprietario dei costi di realizzazione delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

c) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici, ivi comprese le opere di urbanizzazione;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

e) le sanzioni da applicarsi in caso di non adempimento delle clausole di convenzione nonché di rispetto delle destinazioni d'uso previste.

f) la stima della quota di oneri concessori connessi al costo di costruzione.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità dei proprietari convenzionati nei confronti del Comune.

Le voci di cui ai punti b), c), d), f) sostituiscono l'aliquota di oneri concessori connessi all'urbanizzazione primaria; permane l'onere conseguente alla contribuzione per l'urbanizzazione secondaria.

La convenzione fra i suddetti proprietari e l'amministrazione comunale regola i rapporti tra i suddetti soggetti. La convenzione va trascritta nel registro immobiliare, impegna le parti contraenti e tutti gli aventi causa all'attuazione del piano con le modalità nella stessa precisate; e deve risultare conforme al disposto dell'art.28 della legge 1150/42 come modificato dalla legge 6/8/1967 n°765.

La convenzione deve prevedere l'obbligo - demandato agli operatori nei singoli lotti - degli interventi di arredo urbano, di caratteristiche tecniche e allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità alla normativa prescritta nel progetto di intervento.

La convenzione regola le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli interventi di sistemazione e mantenimento delle superfici destinate a spazi per attrezzature di interesse generale, o spazi di interesse pubblico con interventi differiti nel tempo. Nel sottoscrivere la convenzione, il privato contraente assume l'onere della esecuzione e gestione degli allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, viabilità, fognature, rete elettrica, ecc.) anche oltre il limite esterno della zona oggetto di convenzione.

I tempi di esecuzione di detti interventi vengono definiti nella convenzione.

nu

B

COMUNE DI CAPACCIO

PROVINCIA DI SALERNO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL C.C./G.M.

(Art. 53, 1° comma, della legge 8 giugno 1990, n. 142)

OGGETTO: 4) L.R. 28/12/2009 - PROVVEDIMENTI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere:

Favorevole

IL RESPONSABILE

[Signature]

Data

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

Favorevole

IL RESPONSABILE

[Signature]

Data

IL SEGRETARIO GENERALE

Sotto il profilo della legittimità esprime parere:

IL SEGRETARIO

interventi

RAGNI: legge intervento allegato.

SCAIRATI: Le scelte dell'Amministrazione sul Piano Casa sono chiarissime, volte a consentire cioè a tutti cittadini di poter applicarne le previsioni e disciplinandone urbanisticamente l'applicazione. Il tempo è stato poco perché si è atteso invano la pubblicazione della Regione delle linee guida applicative. In Commissione ha dato ampie spiegazioni e non è vero che le schede non c'erano, ma è vero che erano da correggere dal punto di vista dei grafici, essendo a posto il contenuto tecnico e giuridico. La scelta degli ambiti è stata effettuata su 7/8 proposti da Forte per il territorio.

MAURO GIUSEPPE: Chiede che le carte siano a posto, anche se Scairati ha spiegato attivamente l'argomento in Commissione. Esprime perplessità su eventuali singole esclusioni. Respinge le polemiche su scadenza o meno dei 60 giorni in quanto il Consiglio è stato fatto oggi perché tutti sapevano dell'impegno del Presidente. Sarebbe favorevole al Piano ma con talune riserve.

CARAMANTE: Ritiene che l'approvazione è in termini in quanto questa è seduta di seconda convocazione di sessione del 27/02. E' coerente la revoca della 120/2008 in quanto le scelte del Piano casa influiscono sulle PEEP. Ai cittadini dice che il Piano Casa si applica su tutto il territorio per gli aspetti di edilizia provata. Questa delibera è poi urbanisticamente omogenea al PUC proposta dal prof. Forte, individuando due ambiti di edilizia sociale che inoltre non derogano neppure il vigente PRG.

VOZA: Annuncia voto favorevole in quanto il Piano Casa consente di sottrarre ettari di terreno fertile alla cementificazione. Chiede voto favorevole a tutta la minoranza al di là dei colori politici.

TRONCONE: Legge intervento allegato.

VALLETTA: La legge regionale spesso è stata definita in modo riduttivo Piano Casa, cioè più per esigenze di comunicazione, perché lo spirito è invece quello che si evince dall'oggetto della legge. Questa legge porta benefici, come già detto dal consigliere Voza, per il comparto agricolo. L'Ing. Greco ha detto che abbiamo scartato una facoltà, una possibilità: comma 4 dell'art. 7 prevede che il Comune può accogliere anche in variante al PRG istanze con interventi orientati all'edilizia sociale. Il Comune non deve quindi dire io non do una possibilità, ma deve dire che dà la possibilità in conformità degli indirizzi che fissa per il territorio. Se quindi pervengono proposte da chi vive disagio abitativo e non vanno a toccare ad esempio il tessuto, agricolo perché non accoglierle. Altri Comuni sul punto si sono espressi come lui auspicherei: dire che sono riconosciuti sul territorio solo due ambiti è limitativo (Capaccio Scalo e Capoluogo). Pensa che tutto quello che nella delibera è espresso in tale senso limitativo può essere stralciato, per cui invita l'Amministrazione a riformulare la proposta, per dare cioè più opportunità in termini di equità sociale, da veri socialisti. Evviva il socialismo.

TARALLO: Invita al senso di responsabilità e respinge la demagogia, in quanto l'amministrazione non vuole affatto limitare la legge Regionale. Esprime meraviglia per le dichiarazioni di Valletta. Il Piano Casa è coerente con la previsione della Relazione Programmatica, non occorrendo procedere, come in altri comuni, a varianti del PRG. Nella Relazione Programmatica infatti, in tutti i comparti è prevista edilizia sociale sul tutto il territorio comunale, è quindi una scelta diffusa per l'integrazione sociale, perché compito di un'Amministrazione è quello di analizzare il livello della propria comunità, sotto il

profilo economico, sociale culturale, consentendo a tutte le famiglie di avere una abitazione. E' grave quindi diffondere notizie false e distorte.

Si allontana il Presidente e assume la presidenza il Vice Presidente Mauro Giuseppe.

CASTALDO: Essendo socialista, raccoglie l'invito del consigliere Valletta. Però dice, un giorno si va sui giornali perché l'Amministrazione vuole cementificare il Comune e un altro giorno dicono che si devono invece accogliere tutte le istanze, proprio mentre l'Amministrazione sta dettando regole di sviluppo ordinato del territorio. Ciò che è veramente importante è invece l'incarico dato a Forte, il redattore del PUC, di guidarci anche sul Piano Casa. Proprio perché si è in un momento di passaggio tra vecchio PRG e nuovo PUC occorre cautela nelle scelte urbanistiche, era coerente nominare Forte.

A Ragni dice che la delibera di Giunta è legittima, perché non incarica quindi Forte, ma dà indirizzo al responsabile UTC. Sono stati scelti solo due ambiti, rispetto ai 7 del vecchio PRG, perché sono quelli su cui il prof. Forte ha proiettato nel nuovo PUC, così non andiamo nemmeno in variante al vecchio PRG.

Elogia Voza per la dichiarazione di voto favorevole. Nel nuovo PUC c'è un nuovo ambito a via Nassairya: chi ci ha tacciato di cementificazione non ha capito niente perché altrimenti avremmo inserito anche Via Nassairya perché gli indici del Piano casa sono nettamente superiori a quelle del nuovo PUC. La scelta è stata quella unanime da parte dei consiglieri presenti alla riunione con Forte di non toccare Via Nassairya, perché lì ci deve venire la piazza attrezzata, etc.

La maggioranza sta seguendo una linea di coerenza. Invita tutta la minoranza a seguire l'idea di voler bene veramente a questo nostro territorio, ringraziando nuovamente Voza.

RICCI: Esprime solidarietà al Consigliere Castaldo per il comunicato politico letto. La Legge Regionale contribuisce in modo serio al superamento della crisi economica. E' una legge non di esclusione di interventi, ma che consente, nel rispetto del nostro programma elettorale, di non fare scempio del territorio. Lo stesso disegno del PUC va in tale direzione. Il gruppo del PD a sempre avuto un rapporto leale con il Sindaco. Fra dieci anni avrà un utile riscontro delle trasformazioni avviate per il territorio: il PUC, il Piano Casa, il Piano di Recupero del Centro Storico, il Concorso di Idee, si inseriscono in tale contesto, auspica una politica meno umorale, la demagogia va fatta nelle strade ma non in consiglio. Chiede che chi fa parte di questa amministrazione partecipi alle attività, facendo proposte da porre a confronto, perché fare demagogia imporrebbe a chi la fa di chiedersi se sta rispettando il mandato avuto dai cittadini.

Rientra il Presidente.

BARLOTTI RAFFAELE. Ritiene che Valletta stia facendo demagogia, perché se avesse partecipato all'attività politico-amministrativa non avrebbe detto ai cittadini che si sta togliendo opportunità sul territorio. Si è in un momento di passaggio dal PRG al PUC e non deve passare il messaggio che il Piano casa compensa le mancanze della Relazione Programmatica, in quanto il Piano Casa è coerente con il futuro PUC essendo infatti stato redatto dal prof. Forte. La demagogia va superata anche perché diventa pericolosa allorché trova gente sotto la propria casa che lo invita ad andare via.

SCAIRATI: Replica a Valletta, invitandolo a partecipare di più perché se non si partecipa non si può poi venire in Consiglio e dire che si dovevano fare scelte diverse. Le scelte dell'Amministrazione riguardano ambiti di zona esistenti nel PRG vigente, cioè non sono state scelte zone nuove.

VALLETTA: Dichiaro che nel proprio intervento ha chiesto solo se c'era la possibilità di allargare su tutto il territorio le possibilità del comma 4, art. 7 della L.R. – Vorrebbe anche votare la proposta, ma allargando l'edilizia sociale a tutto il territorio.

RAGNI: Replica a Scairati che anche senza l'approvazione di oggi, non sarebbe venuta meno l'edilizia sociale a Capaccio.

A Castaldo replica che l'incarico avrebbe dovuto essere dato con l'indirizzo del Consiglio, non della Giunta.

PRESIDENTE: Legge il seguente intervento:

“Apprezzo e condivido i contenuti della delibera in esame ad accezione del fatto che con tale atto si prevede l'annullamento della delibera consiliare n. 120 del 27/12/2008. Non ho partecipato agli incontri che hanno interessato l'applicazione della legge 19/2009 in quanto sono stato negli ultimi giorni impegnato all'assemblea elettiva della mia associazione professionale. Incomprensibilmente tale deliberazione è rimasta priva di esecuzione a distanza di 14 mesi dall'adozione sebbene i ripetuti solleciti rivolti ai competenti organi per gli adempimenti di rito. In coerenza con quanto dichiarato il 23 u.s. in occasione dell'esame consiliare sulla relazione sul PUC ritengo sempre valide le motivazioni e gli obiettivi che il Consiglio pose a base della succitata deliberazione. Tanto premesso esprimo contrarietà all'annullamento di tale delibera. Confido inoltre in una proroga dei termini da parte della Regione al fine di poter meglio comprendere ed interpretare la complessità delle norme contenute nella L.R. 19/2009. La Commissione Urbanistica del Consiglio Regionale ha già ipotizzato il rinvio di tale adempimento al 30/04/2010.”

CARAMANTE: Propone emendamento sostituendo l'annullamento con la revoca, in quanto la PEEP è in contrasto con il PUC redigendo e perché vengono individuate oggi con la delibera comparti che renderanno superata la PEEP.

VICIDOMINI: Si dichiara a favore del Piano casa, ma incerta sulla revoca della delibera 120/2008.

CONSIGLIO COMUNALE 28/02/2010 – L.R. 19/2009
INTERVENTO CONSIGLIERE RAGNI

Il Gruppo consiliare da me rappresentato intende dare, come sempre, il proprio fattivo contributo relativamente al presente punto all'o.d.g.

Così come esso ci viene presentato stamattina, però, non ci fornisce una tale opportunità.

Intanto voglio premettere e ribadire, e, spero, sia l'ultima volta che ritorniamo su tale argomento per quanto ci riguarda, e cioè che dalla prossima volta e cioè dal prossimo consiglio comunale e dalla prossima commissione pre-consiliare, la documentazione relativa ai punti iscritti all'ordine del giorno per la discussione dovrà essere messa a disposizione dei consiglieri così come per legge, in caso contrario deserteremo sia la commissione che il consiglio comunale chiedendone la nullità. Le carte, tutte, non solo parte di esse, non devono essere occultate ma a disposizione dei consiglieri comunali, ci deve essere il tempo per poter studiare le problematiche che sono delicatissime, soprattutto quando in ballo ci sono le aspettative dei cittadini.

Agli atti consiliari non risulta la relazione tecnica con allegate le n. cinque schede e relative norme tecniche di attuazione indicate al punto 3 dello schema di delibera;

non essendo in possesso di tali schede e delle relative norme tecniche, ignoriamo, ma siamo desiderosi di sapere, quali siano gli indici previsti e quale siano le aree o gli immobili da cedere per destinarli a edilizia residenziale sociale e quale sia la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 1444/68.

tali schede sarebbero state elaborate dal prof. Forte come deliberato dalla Giunta con atto 74 del 23-02-2010;

L'incarico conferito al prof. Forte è da ritenersi illegittimo non rientrando nelle competenze della Giunta atti di indirizzo in materia urbanistica di competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.L. 267/2000 e, in ogni caso, successivamente di competenza esclusiva del responsabile del procedimento.

Tornando, invece, alle aspettative dei cittadini, sarebbe stato auspicabile, secondo noi, soprattutto per un ente zeppo di fior di consulenti, non arrivare a deliberare l'ultimo giorno utile (il 60°) ma fare appositi e numerosi incontri anche per coinvolgere maggiormente i proprietari di terreni interessati a quanto stabilito nell'art. 7 al comma 2.

atta questa doverosa premessa il nostro orientamento è sicuramente favorevole per quanto riguarda i punti dal 6 al 10 della delibera e cioè sull'opportunità di non porre inammissibilità aggiuntive oltre quelle previste dalla legge 19/2008, ci mancherebbe altro.

Non siamo d'accordo, però, sull'annullamento della delibera 120 /2008 contenuto nello schema di deliberazione e per diverse motivazioni. In primo luogo, e questo è un motivo strettamente di legittimità, riteniamo che, non essendo previsto all'ordine del giorno punto specifico per la revoca di detta delibera, non si possa legittimamente procedere alla revoca della stessa. E poi non siamo d'accordo nel merito perché riteniamo che le zone PEEP debbano essere riadottate così come stabilito nella delibera conservando la loro conformazione distributiva interna (strade, verde pubblico ecc...) come ribadito dall'ing. Greco nella nota protocollo 10141 del 12/03/2009.

Riteniamo che le finalità della L.R. 19 /09 in tema di edilizia sociale non siano nel modo più assoluto, sotto l'aspetto giuridico, assimilabili ad interventi in zone per le quali il Comune è tenuto a garantire il rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68 così come stabilito dal consiglio comunale proprio con la delibera 120 /2008.

Inoltre facciamo osservare che le zone individuate dall'Amministrazione Comunale non corrispondono alle condizioni previste dall'art.2 comma 1 lettera a) dalla legge 19 non configurandosi quali aree urbane degradate da riqualificare di cui all'art. 7 della citata legge.

Riteniamo, inoltre, che non sussista alcuna interdipendenza tra il vigente PRG, il redigendo Puc e la legge 19 visto il carattere di straordinarietà di quest'ultimo.

In definitiva siamo favorevoli ad esprimere un voto positivo e favorevole solo sulla necessità di non porre ai cittadini vincoli ulteriori a quelli previsti dalla legge regionale ma chiediamo che vengano stralciati dallo schema di deliberazione i punti contenenti la revoca della delibera 120 e, più specificamente, dal 2 al 5 che riteniamo non essere legittimi per quanto sopra esposto e che vengano individuate altre aree di massima, realmente degradate, dove allocare gli insediamenti abitativi. In caso contrario, restiamo scettici sulla legittimità della deliberazione assunta, e non possiamo esprimere un voto favorevole .



Oggetto : L.R. 28/12/2009, N. 19 -Provvedimenti.

Non tutte le premesse riportano fedelmente quanto stabilito dagli articoli di legge cui si fanno riferimenti.

Nelle prese d'atto 3°, 4° e 5° capoverso della proposta di deliberazione consiliare si affermano operazioni che non sono state effettuate, in quanto i documenti elencati non sono stati messi a disposizione dei consiglieri nei termini previsti, come è stato fatto solo un incontro con il redattore del PUC.

Non si concordano e risultano poco chiare le considerazioni finali ove si riepilogano i casi di esclusione.

Desidererei conoscere, in proposito, se le varie zone poste a vincolo nel costituendo PUC restano escluse dai benefici di legge.

Mi spiego, desidererei sapere se le Fvcl è Fvbl restano escluse dai benefici di ampliamento perché, se così fosse, io mi ritengo insoddisfatto dal provvedimento ed il dissenso oltre che allo annullamento della delibera di Consiglio comunale n. 120/2008 va ancora con maggior forza anche verso la R.P. e quanto in essa pianificato che, come sospettato, non va verso le esigenze di una buona parte della popolazione capaccese.

Potevamo fare meglio se la problematica, come da norma, fosse stata affrontata per tempo e con maggiore organicità.

Come ultima nefasta notizia, da quanto riferito dalla TV. siamo ancora fuori termine.

I sessanta giorni sono scaduti il 27 febbraio 2010.

A questo punto si va solo con la Legge, il Comune non può prendere alcuna iniziativa per perenzione termini.

In questo non siamo soli, siamo in compagnia del comune di Napoli.

Non posso approvare un provvedimento amministrativo emesso in perenzione termini.

Capaccio 28/02/2010



Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to Paolo Paolino

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

E' copia conforme all'originale.

Li

IL FUNZIONARIO DELEGATO

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna, ai sensi dell'art. 124, c. 1, del Dlgs 267/2000.

Li 18 MAR, 2010

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 18 MAR, 2010

- ai sensi dell'art. 134, comma 3, Dlgs 267/2000.
 Ai sensi dell'art. 134, comma 4, Dlgs 267/2000.

Li 18 MAR, 2010

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore
