

COMUNE DI CAPACCIO

(Provincia di Salerno)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 23 del 12/04/2010

OGGETTO: PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. – Richiesta di ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziale (art. 19 NTA – PRG) – Esecuzione ordinanza T.A.R. – Sezione Salerno n. 1042 del 26/11/2009 – Provvedimenti.

L'anno duemiladieci il giorno dodici del mese di aprile, alle ore 19,00 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, GUGLIELMOTTI, IANNELLI, NACARLO.

Consiglieri

Presenti n. 20

Assenti n. 1

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.

Si allontanano gli assessori Tarallo e Ciuccio.

Si allontanano i consiglieri: Longo, Valletta, Troncone, Voza, Vicidomini, Ragni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Atto di indirizzo e di determinazioni

Relaziona sull'argomento l'architetto Vito Scairati Presidente della Commissione Consiliare Territoriale.

Durante l'intervento del relatore si allontana il Presidente ed assume la presidenza il Vice Presidente, Mauro Giuseppe, rientrando, sempre durante l'intervento del relatore, riassumendo la presidenza.

In relazione all'argomento iscritto al n. 10 dell'ordine del giorno della odierna adunanza consiliare avente ad oggetto: "PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. - Richiesta di ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziali (art. 19 NTA - PRG) - Esecuzione ordinanza T.A.R. - Sezione Salerno n. 1042 del 26/11/2009-Provvedimenti."

PREMESSA:

Atteso che il Consiglio Comunale nella seduta del 29/09/2009 si era espresso con delibera n. 87 per il non accoglimento della richiesta di cambio di destinazione presentata dalla Società PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l., ai sensi dell'art. 19 NTA vigente PRG.

Dato atto dell'ordinanza n.1042/2009 del TAR Sezione staccata di Salerno (Sezione seconda) con la quale in accoglimento del ricorso R.G. 1789 del 2009 proposto da PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. aveva accolto l'istanza cautelare per l'annullamento della succitata delibera consiliare n. 87 del 29/09/2009 previa sospensione dell'efficacia;

Dato atto dell'istanza rivolta al TAR sez. Salerno dalla PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. per l'annullamento previa sospensione

- 1) della delibera di C.C. n. 87 del 29/09/2009,
- 2) dell'art. 19 delle NTA allegate al PRG nella parte relativa alle modalità di autorizzazione di cambio di destinazione d'uso (illegittimamente) inteso nel senso di attribuzione al Consiglio Comunale di Capaccio un potere arbitrario di denegare l'autorizzazione,
- 3) nomina di commissario ad acta.

Dato atto della fissazione da parte del TAR di udienza per il 15/04/2010.

Ascoltata la seguente relazione letta dall'Architetto Vito Scairati -Presidente della Commissione Consiliare Territoriale relativa all'argomento iscritto al n. 10 dell'ordine del giorno della odierna adunanza che testualmente recita: "Sig. Presidente, Sig. Sindaco, Sig.ri consiglieri in merito alle problematiche concernenti la richiesta di ristrutturazione edilizia presentata dalla PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. già oggetto di esame consiliare del 29/09/2009 del n. 87 e di ordinanza del TAR Salerno Sez. 2 n. 1042 del 25/11/2009 notificata - prot. gen. 50106 il 15/12/2009, rassegno, nella qualità di Presidente della commissione consiliare Territoriale, le seguenti valutazioni e considerazioni e motivazioni in ordine ai fatti relativi alla richiesta della PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. ."

Preliminarmente si pone in evidenza il fatto che la domanda della società è tesa all'ottenimento da parte del consiglio comunale l'autorizzazione ad una variante urbanistica di ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziali (art. 19 NTA)".

Su tale istanza si era già negativamente pronunciato il Consiglio Comunale con delibera n. 87 del 29/09/2009.

Da ciò sono scaturite le vertenze innanzi al TAR sezione di Salerno su istanza della richiedente Società.

In primo luogo è opportuno ora rassegnare i seguenti elementi della richiesta:

l'intervento di ristrutturazione è previsto su un terreno in zona E1 del PRG, esso è pervenuto alla società istante a seguito di atto di pervenuta-vendita del 21/12/2007 per Notar Amato - Rep. N.

65477; raccolta 19893 registrato AA.CC. di Salerno il 18/01/2008 al n. 787 trascritto Conservatoria Salerno al n. 2053- ILe particelle interessate al contratto di vendita – permuta provengono dal frazionamento del 20/11/2007 n. 573016.1/2007 prot. n. SA 0573016. Le particelle interessate sono iscritte al NCT F n. 55 e sono la 1368 di mq. 105; la 1370 mq. 70; la 1371 mq. 1418; la 1372 mq. 388; la 1170 mq. 830 e la 1172 di mq. 647 per una superficie totale di mq. 3549. Va precisato che il corpo A ovvero la casa padronale come da progetto rappresenta una superficie coperta di mq. 212,40 ed insiste sulla particella n. 1371 di mq. 1418. Sono interessate all'intervento volto alla trasformazione di edilizia di tipo residenziale anche le pertinenze agricole costituite da due fienili, il pollaio e porcili e il deposito di mezzi agricoli. Detti annessi agricoli insistono sulle altre particelle catastali. Dall'atto di vendita citato in merito a tali immobili si evince che tutti non sono censiti in catasto perché mai ultimati. Nell'invocare l'autorizzazione al cambio di destinazione ai sensi dell'art. 19 del NTA vengono addotte le seguenti giustificazioni pag. 6 Rel. T. Gen. “Il ripristino funzionale di detti immobili è all'attualità praticamente improponibile per allocarvi l'antica destinazione agricola sia perché gli immobili originari sulla loro consistenza, sono state frazionate e assegnati a più soggetti diversi i quali svolgono attività completamente diverse, sia perché non ci sono le condizioni economiche per poter pensare all'insediamento dell'antica azienda agricola per l'avvenuta scissione del patrimonio originario.” Quanto prima rappresentato non giustifica la sussistenza di condizioni per il ricorso all'art. 19 del vigente PRG in quanto le modalità del trasferimento della proprietà originaria in base alla quale erano stati realizzati gli immobili in questione avvenuta attraverso frazionamenti, non ultimo quello del 20/11/2007, merita un preciso approfondimento istruttorio considerate le prescrizioni dell'ex art. 18 della Legge 28/2/1985, n. 47. Per quanto riguarda la legittima regolarità degli immobili la cui realizzazione si farebbe risalire tra gli anni '50 ed i primi anni '60 non risulta documentata in modo certo l'effettiva data di costruzione. Infatti tale circostanza è confermata a pag. 12 della relazione tecnica dove si legge “Non avendo agli atti alcun titolo amministrativo per dimostrare la consistenza e la regolarità dell'esistente, dato atto che comunque detti manufatti risalgono alla fine degli anni '50 inizio anni '60. Va sottolineato al riguardo che il primo strumento urbanistico fu approvato con delibere consiliari n. 40 – 41 – 42 – del 27/04/1967 ed approvato con DMLP n. 181 del 18/06/1971. Sarebbe pertanto possibile in mancanza di prove documentali certe che gli immobili o parte di essi fossero stati costruiti nel periodo tra il 1967 e il 1971. Dalle indicazioni catastali si desume che la proprietà originaria all'impianto meccanografico del 30.06/1976 iscritto al F. 55, particella 37 – sem. irriguo 2, era costituita da Ha 3.34.91. Pur non risultante alcun riferimento catastale relativo agli immobili oggetto della domanda è da presumere che gli stessi immobili furono realizzati in funzione della conduzione del fondo di Ha 3.34.91. Di ciò va tenuto conto ai fini delle volumetrie realizzate in epoca anteriore all'adozione del vigente PRG. Per gli aspetti di natura catastale si farà riferimento comunque alle risultanze dell'istruttoria. Esaminiamo ora le caratteristiche progettuali della richiesta fatta dalla PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. . Le opere progettuali ricadono in zona E1 ove è richiesta la superficie fondiaria minima di 10.000 mq.. Il lotto di proprietà è di mq. 3539- Dalla legenda della relazione tecnica risultano i seguenti volumi relativi allo stato di fatto:

Volume	Residenza	corpo A	2133,30 mc.
..	garage	.. B	190,72 mc.
..	pertinenza	.. C	788,13 mc.
.. D	679,77 mc.
.. EFG	555,23 mc.

Totale volume m3 4347,16

Detti volumi saranno tutti destinati alla residenza nel seguente modo.

Residenza	Corpo	A	2027,27 mc.
Residenza	Corpo	B	136,42 mc.
Residenza	Corpo	C	495,39 mc.
Residenza	Corpo	D	464,46 mc.
Residenza	Corpo	E	555,42 mc.

Totale mc. 3678,78

Nella relazione istruttoria dell'ufficio viene richiamata la circolare del Ministero delle Infrastrutture n. 4174 del 7/8/2000 in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia.

Tornando alle questioni volumetriche va evidenziato, almeno così si interpreta la lettura della relazione, che nel computo del volume residenziale di fatto è stato inserito anche quello del sottotetto pari a 463,68 m³. Le volumetrie totali relative alle pertinenze da trasformare in unità residenziali rappresentano un volume di ben 2023,13 mc.. La ristrutturazione edilizia prevede la realizzazione di 9 alloggi residenziali per il fabbricato A, un alloggio per il fabbricato B e n. 2 alloggi per ognuno dei fabbricati C,D,E per un totale di 16 appartamenti residenziali. L'intervento proposto come si può desumere dagli atti progettuali per sua natura andrebbe a modificare completamente le caratteristiche proprie di una vasta zona agricola che merita di essere preservata nei suoi elementi costitutivi di paesaggio.

Anche gli immobili oggetto della richiesta dovrebbero essere preservati per le proprie caratteristiche di piccola masseria agricola.

Vanno fatte ora alcune riflessioni sull'intervento di totale demolizione e ricostruzione prevista dal progetto. In base alle norme del vigente PRG art. 14 NTA pag. 35 si legge: "Gli interventi di demolizione totale o parziale con ricostruzione sono ammessi soltanto nelle zone B per gli edifici posteriori al 1920 nel rispetto delle norme di zona. Interventi di demolizione e costruzione sono ammessi in ogni zona quando si richiedono inequivocabilmente ai fini dell'adeguamento alle norme antisismiche".

Nel caso in esame non ricorrono condizioni, come invocato a pag. 11 della relazione tecnica generale, tali da richiedere inequivocabilmente ai fini dell'adeguamento alle norme antisismiche, la demolizione totale e la ricostruzione degli immobili.

Il richiamo relativo al ripristino fatto a pag. 11 della RTG, riguardo al p. 4 dell'art. 14 della NTA non fa minimamente superare le limitazioni previste dal punto g del predetto articolo come risulta scritto a pag. 35 delle NTA.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Va inoltre chiarito cosa prescrivono le NTA sulla "ristrutturazione edilizia" art. 14, p. 4, pag. 35, si legge "Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che non possono portare ad un nuovo organismo edilizio in tutto o in gran parte diverso dal precedente". La norma è così chiara che non richiede commento alcuno. Va certamente considerata per gli aspetti relativi al progetto di cui alla richiesta in esame.

Dall'esame del progetto di cui alla richiesta risulta come innanzi evidenziato che l'intervento previsto prevede la demolizione totale e la ricostruzione comprendendovi oltre al fabbricato destinato già alle esigenze abitative in funzione della conduzione del fondo originario anche quella degli annessi - pertinenze il cui volume viene destinato a nuove unità residenziali. Ciò si prevede in assoluta violazione delle norme del PRG vigente e anche in carenza di specifica valutazione urbanistica.

Ciò conferma come innanzi chiarito che l'intervento va a configurarsi come "nuova edificazione" allo stato carente della necessaria fattibilità urbanistica per i previsti interventi.

L'intervento proposto va inquadrato peraltro nelle norme previste dall'art. 18 NTA del vigente PRG, articolo che si riporta in allegato A).

Da tale norma si desume, e non può essere diversamente interpretata, che le prescrizioni del PRG assoggettano ogni area a una determinata densità fondiaria relativa al complesso assetto della zona medesima come risultante dalle costruzioni realizzate nel passato e da quelle che saranno realizzate in futuro.

Aspetti relativi alla zona E1 dove è previsto l'intervento di cui alla richiesta della PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l..

Per il rilascio di permessi di costruzione in zona E1 si devono possedere i requisiti soggettivi e le caratteristiche funzionali degli interventi edilizi a qualsiasi titolo presentati. L'area oggetto dell'intervento, come innanzi evidenziato, ricade in zona E1 del vigente PRG ed è costituita da mq. 3539 mentre la superficie fondiaria minima prevista per ogni intervento è di mq. 10.000. La società richiedente non ha dimostrato di possedere i requisiti soggettivi richiesti per intervenire in zona E1. Inoltre l'atto di vendita-permuta, in precedenza richiamato, viene finalizzato alla ristrutturazione edilizia di immobili che erano stati realizzati in funzione della conduzione del fondo agricolo originario. Le norme sulle edificazioni in zone agricole sono previste dall'art. 29 NTA del vigente PRG ove è chiarito che le concessioni ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia etc.

Sempre l'art. 29 NTA in merito alle destinazioni residenziali prevede che nelle zone E "Sono ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento finalizzati e necessari alle attività produttive agricole: abitazioni connesse alla conduzione del fondo".

In merito a quanto previsto dall'art. 19 invocato dalla richiesta, premesso che la dizione "Nel caso di edifici già agricoli, che siano abbandonati e degradati e la cui destinazione originaria sia improponibile, potrà essere deliberata per essi dal Consiglio Comunale anche una destinazione diversa da quella dettata dalle norme di zona del PRG" rappresenta solo ed esclusivamente autonoma prerogativa e facoltà afferente la volontà propria del Consiglio non assoggettabile ad alcuna censura.

P.Q.M.

Si deve confermare la piena legittimità della delibera consiliare n. 87 del 29/09/2009, e ciò anche alla luce dei rilievi e delle motivazioni sin qui esposte.

E' il caso di ribadire la validità della prescrizione dettata dal penultimo capoverso dell'art. 18 NTA pag. 50 "In modo particolare, le aree agricole sulle quali si sono computate, le volumetrie di gruppo di edifici la cui costruzione è stata concentrata su aree di dimensione limitata sono da considerarsi per tutta la loro estensione non più edificabili e non più utilizzabili per il calcolo di volumi da edificare, seppure al di fuori di esse".

Per quanto previsto dalla summenzionata norma si impone l'esigenza amministrativa di verificare se sono stati rispettati gli adempimenti previsti dall'ex art. 18 della L. 28/02/1985, n. 47.

In conclusione si ritiene opportuno proporre l'adozione del seguente atto deliberativo.

Proceduto alla votazione, resa per appello nominale, che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente - Consiglieri presenti n. 14 astenuti n./// votanti n. 14 voti favorevoli n. 14 voti contrari n.///

DELIBERA

- 1) Di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente delibera e qui si intende letteralmente riportata e trascritta;
- 2) Di confermare la perfetta legittimità del proprio precedente atto deliberativo n. 87 del 29.09.2009 assunto in evasione dell'istanza della PRO.IM Immobiliare Srl, considerate tutte le motivazioni in premessa illustrate.
- 3) Di impegnare il Direttore Generale, visto l'art. 18 della NTA vigente PRG, a volere accertare previa istruttoria e nei modi di legge:
 - a) l'epoca precisa in cui è avvenuta la costruzione degli immobili oggetto della richiesta e la loro regolarità sotto il profilo amministrativo;
 - b) se relativamente agli immobili di cui all'intervento di ristrutturazione edilizia, presentato ai sensi dell'art.19 NTA, ricorrono le condizioni del comma primo dell'ex art.18 della legge 28.02.1985, n.47, e se risultano rispettate le formalità previste dal medesimo articolo;
- 4) Di soprassedere all'esecuzione dell'ordinanza TAR 1042/2009 in attesa dell'esito degli accertamenti;

Art. 18 - Modalità di applicazione di indici e parametri in relazione allo stato di fatto

Chiunque intenda edificare su lotti confinanti o prospicienti aree già edificate è tenuto all'osservanza delle presenti norme nell'ambito di pertinenza del lotto, senza tener conto della situazione di fatto esistente sui lotti contermini, ancorché questa contrasti con le determinazioni di piano, restando salve le disposizioni di legge e in particolare quella di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Ciò vale per gli insediamenti residenziali e produttivi con riguardo a:

- la richiesta di edificare su un lotto in zona di completamento rispetto ad un lotto adiacente già edificato;
- la richiesta di lottizzazione di una zona di espansione, rispetto alle aree e zone adiacenti già edificate.

Le aree che in qualsiasi tempo, essendo in vigore il presente P.R.G., risultino edificate per una cubatura pari o superiore a quella disposta dalle relative norme di zona non potranno più essere computate ai fini del calcolo della volumetria neppure mediante frazionamenti, cessione parziale dell'area al lotto confinante, ecc., ove ciò comporti globalmente un aumento della cubatura totale rispetto a quella consentita dalle norme per le aree interessate dal frazionamento e/o accorpamento.

In modo particolare, le aree agricole sulle quali si sono computate le volumetrie di gruppi di edifici la cui costruzione è stata concentrata su aree di dimensione limitata sono da considerarsi per tutta la loro estensione non più edificabili e non più utilizzabili per il calcolo di volumi da edificare, neppure al di fuori di esse.

In altre parole, l'area di competenza dell'edificio soggetto di

concessione di edificazione, computata ai fini del calcolo della volumetria di P.R.G., deve essere considerata vincolata inderogabilmente a detta volumetria; di conseguenza l'area stessa, anche se compravenduta totalmente o parzialmente in tempi successivi, non potrà essere computata per altra edificazione aggiuntiva.

L'anno due mila dieci il giorno dodici
 del mese di aprile e deputato di affari
 convocare si è riunita la 1^a Commissione
 Consolare - Provinciale Territoriale, presso
 la sede Comunale di Capurso Capurso per
 discutere gli argomenti posti all'ordine del
 giorno del precedente Consiglio Comunale
 al punto 10 -

Sono presenti i sottoscritti Componenti alle
 ore 12.25 -

Arch. Vito Scariot

Ricci Luigi

Troiano Giuseppe Antonio

Morandini Leopoldo

Raffaele Barolatti sostituisce Gabriele Ramo

Scrive le funzioni di verbalizzante il
 dott. Antonio Pipolo vicepresidente Comunale

Il Presidente espone le sedute espresse alle
 tredecime dell'argomento posto al punto 10

dell'ordine del giorno "Pro Im. Immobiliare S.2.L.

Richieste di ristrutturazione edilizia di edifici fra

piccoli da destinare a residenziale (art. 19 NTA. PRC)

esecutive ordinarie TAR. Set. del no. 4.1042 del

26-11-09 - Provvedimenti a Relazione ^{il Presidente} sull'argomento è

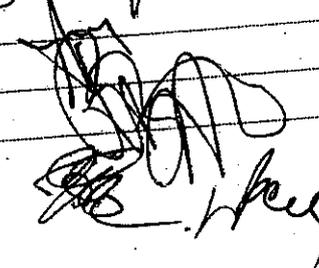
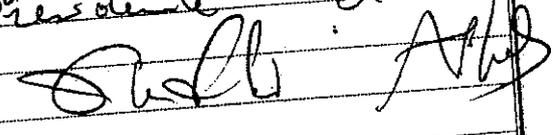
il Direttore Generale, ha chiesto il Consiglio

Troiano si riserva di fare la propria

dichiarazione in sede di Consiglio Comunale

le Commissioni espone per favore

i componenti Il Presidente di verbalizzare

- 5) Di riservarsi, nella more della conclusione dell'istruttoria in atto e degli accertamenti di cui al precedente punto 3, che dovranno avvenire entro il termine massimo di trenta giorni a far data dal 12 aprile 2010, ogni ulteriore definitiva determinazione alla luce delle risultanze istruttorie, tenuto conto dell'ordinanza Tar Salerno -Sez II n.1042 acquisita al Prot.Generale del Comune col n. 50106 il 15.12.2009;
- 6) Di impegnare la Giunta Comunale affinché disponga apposito atto di indirizzo che tenga conto della presente deliberazione e ciò al fine di consentire al legale difensore del Comune di motivare richiesta di rigetto nell'adunanza del TAR Salerno fissata per il 15.04.2010 all'istanza della PRO.IM Immobiliare sull'emanazione di ulteriori provvedimenti e nomina di Commissario ad ACTA;
- 7) Di impegnare il Responsabile dell'ufficio legale a trasmettere immediatamente al Tar Salerno copia del presente atto deliberativo affinché il collegio della seduta del 15.04.2010 ne abbia formale cognizione;
- 8) Di impegnare la Direzione Generale ad ogni ulteriore attività per la esecuzione del presente atto;

Con separata votazione, resa per alzata di mano, che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente- Consiglieri presenti n. 14 astenuti n. /// voti favorevoli n. 14 voti contrari n.///, la presente deliberazione viene dichiarata esecutiva, al fine di assicurare le attività istituzionali.

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

13 APR. 2010

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

13 APR. 2010

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

Li

13 APR. 2010

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore
