



# COMUNE di BELLANTE

## PROVINCIA di TERAMO

### COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 29

Data : 31/07/2017

Oggetto:

**OGGETTO: ART.24 - ZONA B:TERRITORI URBANI - SOTTOZONA B2\*:  
LOTTIZZAZIONI SCADUTE CON CESSIONI DI SPAZI PUBBLICI DA EFFETTUARE.  
INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLA NORMA.**

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** , il giorno **TRENTUNO** , del mese di **LUGLIO** , alle ore **14:03** nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla **prima convocazione** e in seduta straordinaria ,che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma, di legge risultano all'appello nominale:

1	MELCHIORRE GIOVANNI	SINDACO	P
2	DI BERARDINO TERESA	CONSIGLIERE	P
3	DI SILVESTRE ADA	CONSIGLIERE	P
4	DI GREGORIO FRANCESCA	CONSIGLIERE	P
5	POMPIZZI GIOVANNI	CONSIGLIERE	P
6	SALVATORI ROBERTO	CONSIGLIERE	P
7	DI SILVESTRE FRANCESCO	CONSIGLIERE	P
8	DI MICHELE GIOVANNI	CONSIGLIERE	P
9	VERDECCHIA GERMANO	CONSIGLIERE	P
10	CHIAVETTA ENNIO	CONSIGLIERE	P
11	D'AGOSTINO PASQUALE	CONSIGLIERE	A
12	FLAMMINI CARLA	CONSIGLIERE	P
13	TERZILLI PATRIZIA	CONSIGLIERE	P

Presenti n. 12 Assenti n. 1

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

Presiede **Avv. MELCHIORRE GIOVANNI** nella sua qualità di Presidente della seduta.

----> Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267) il Segretario Generale **D'INCECCO MARZIA**

----> La seduta è pubblica

----> Nominati scrutatori i Signori:

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Illustra il SINDACO/PRESIDENTE

Ricorda che il piano di lottizzazione di Villa Rasicci prevedeva che i proprietari dovessero cedere gratuitamente aree e fare opere di urbanizzazione. Dette opere di urbanizzazione sono state effettuate ma molte non sono state formalmente cedute all'Ente.

Ricorda che nella variante generale al P.R.G. dello scorso anno è previsto per le sottozone B2\* residenziali intorno ad aree da cedere al Comune non possono essere oggetto di interventi edilizi, per cui deve essere prima effettuata l'acquisizione delle aree.

Comunica che in merito è stata resa un'interpretazione da parte del redattore del P.R.G. per cui se le opere sono state realizzate, si possono fare interventi edilizi nelle more di acquisizione delle aree.

APERTA la discussione intervengono:

Consigliere Terzilli Patrizia

Chiede se in tal modo si va a sanare una previsione che le precedenti amministrazioni non hanno portato avanti

SINDACO/PRESIDENTE

Chiarisce che le aree sono già nel possesso del Comune.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 29.10.1971 veniva adottato il piano di lottizzazione di terreni posti in località Villa Rasicci della Frazione di San Mauro, nella proprietà dei fratelli Ferroni Alessandro e Sabatino;
- con provvedimento n. 630 del 3 maggio 1972 la Sezione Urbanistica Regionale esprimeva parere favorevole sul predetto piano di lottizzazione in località Villa Rasicci;
- con deliberazione del Consiglio Regionale n. 100 del 7 giugno 1972 veniva rilasciato il nulla osta alla lottizzazione in località Villa Rasicci, sui terreni di proprietà dei fratelli Ferroni Alessandro e Sabatino;
- in data 16 settembre 1972 veniva stipulata tra il Comune di Bellante e i Sigg. Ferroni Alessandro e Ferroni Sabatino la convenzione per l'attuazione del Piano di lottizzazione dei terreni posti in Villa Rasicci della Frazione di S. Mauro, di proprietà di questi ultimi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 dell'11 ottobre 1972 veniva approvato l'atto di convenzione sottoscritta tra le parti in data 16 settembre 1972;
- con detta convenzione i proprietari si impegnavano a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree da cedere al Comune, quantificate in 19.312 metri quadri;
- negli anni si è dato luogo alla realizzazione degli interventi edilizi all'interno del predetto comparto come pure delle opere di urbanizzazione a servizio degli edifici ad uso residenziale;
- le urbanizzazioni primarie e secondarie ivi realizzate, risultano essere in possesso del Comune di Bellante, che provvede direttamente alla manutenzione delle stesse;

- le aree oggetto delle opere di urbanizzazioni, risultano ancora intestate alla ditta lottizzante;
- l'unità immobiliare censita al NCEU foglio n. 45 p.IIa n. 561 di mq. 130, già area oggetto di cessione al Comune, risulta acquisita dalla società ENEL distribuzione S.p.A. in data 1° ottobre 1999 mediante scrittura privata a firma del rogante Atlante Matilde, rep. n. 8641 per la costruzione di una cabina di distribuzione di energia elettrica;
- nel vigente P.R.G., approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 109 del 20 marzo 1990, parte delle aree della lottizzazione risultano ricadere in zona F "attrezzature ed impianti di interesse generale "sottozona F1 verde pubblico", parte in zona B "Ristrutturazione e completamento" - sottozona B2 completamento, parte in zona destinata a viabilità piazze e parcheggi e restante parte in zona C " Espansione residenziale" - sottozona C3 "lottizzazioni convenzionate fatte salve"; nella sottozona C3 le aree fondiari della lottizzazione scaduta da oltre quindici anni sono considerate a tutti gli effetti zone di completamento "sottozone B2", purché risultino regolarmente cedute le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e realizzate le opere convenzionalmente prescritte;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 aprile 2016 è stata adotta la variante generale al PRG;
- nell'adottata variante le aree oggetto di cessione risultano ricadere in zona:
  - Parte in zona F sottozona F1 – Verde pubblico;
  - Parte in zona destinata a Viabilità e Parcheggi;
  - Parte all'interno dell'ATU. 3;
  - Restante Parte in zona B sottozona B2;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 23 Aprile 2008 con la quale:

- Si accoglieva la proposta formulata con nota n. 3654 dell'11 aprile 2008 dai sigg. Ferroni Serafino, Ferroni Dolarice e Gramenzi Annantonia circa la volontà di cedere gratuitamente le aree agli stessi pervenuti in successione della vecchia lottizzazione di Villa Rasicci, già in possesso del Comune di Bellante, il quale provvede sin dalla loro presa in consegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazioni in esse realizzate, per un totale di mq. 17.639 così distinte al catasto: Foglio 45 - P.IIa 127 (MQ 2.965), P.IIa 132 (MQ 2.220); P.IIa 133 (MQ 7.790); P.IIa 255 (MQ 315); P.IIa 261 (MQ 240); P.IIa 263 (MQ 150); P.IIa 414 (MQ 329); P.IIa 415 (MQ 11); P.IIa 416 (MQ 98); P.IIa 418 (MQ 283); 419 (MQ 25); P.IIa 421 (MQ 120); P.IIa 422 (MQ 220); P.Ua 423 (MQ 360); P.IIa 663 (MQ 1.057); P.IIa 664 (MQ 343); P.IIa 131 (MQ 787); P.IIa 413 (MQ 36); P.IIa 417 (MQ 35); P.IIa 425 (MQ 120); P.IIa 428(MQ 30); P.IIa 431 (MQ 105);
- Si autorizzava il Responsabile del servizio, in considerazione della minore superficie di cessione da parte degli eredi Ferroni, quantificabili in mq. 1543 di procedere all'acquisizione delle summenzionate aree al patrimonio comunale, in virtù dell'avvenuta scadenza da oltre quindici della lottizzazione Ferroni (approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 dell'11 ottobre 1972);

CONSIDERATO che sono pervenute varie istanze private di richiesta di permesso di costruire ricadenti

all'interno della ex lottizzazione Ferroni, oggi secondo l'adottata variante al PRG ricadenti in zona B - Sottozona B2\*: Lottizzazioni scadute con cessioni di spazi pubblici da effettuare la cui norma tecnica di attuazione recita le testuali parole:

*“Interessa zone residenziali interessate da vecchi piani di lottizzazione, ormai scaduti, per i quali non è mai stata regolarizzata la cessione degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione stesso.*

*In tali zone, fino alla formalizzazione delle cessioni, si potranno effettuare, sugli edifici esistenti, unicamente gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 del testo vigente.*

*Sono esclusi gli ampliamenti "una tantum" previsti dalle altre zone B.*

*E' possibile riattivare la lottizzazione, prevedendo la cessione delle aree destinate a standard, con gli indici e parametri della zona C1 ( U.t. 0.35mq/mq).”*

VISTA l'interpretazione autentica formulata dall'Arch. Giustino Vallese, redattore della variante generale al P.R.G., in atti prot. 1822 del 21 febbraio 2017, sull'articolato della sottozona B2\*: Lottizzazioni scadute con cessioni di spazi pubblici da effettuare con la quale afferma che:

*“La ratio dell'articolato delle NTA della – Sottozona B2\*: Lottizzazioni scadute con cessioni di spazi pubblici da effettuare – è quella di perfezionare l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica e destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, incentivando la cessione delle aree da parte dei privati dovuta proprio in virtù delle realizzazioni effettuate e disciplinate dal Piano attuativo.*

*La norma dunque introduce una restrizione della possibilità di interventi sugli immobili di proprietà al fine di regolarizzare le previsioni dello strumento attuativo. La limitazione fa salva chiaramente tutti quegli interventi strettamente necessari a conservare l'efficienza prestazionale dei manufatti esistenti. Pertanto è da ritenersi consentiti tutti gli interventi del DPR 380/2011, all'art.3 comma 1 lettere a), b), c).*

*Sono da escludere invece gli interventi di cui all'art.3 comma lettera d) “interventi di ristrutturazioni edilizia”, in quanto non sono strettamente necessari a manutentare il manufatto ma anzi presuppongono un insieme “...sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”.*

*Tali categorie di intervento dunque minerebbero la ratio dell'articolato – Sottozona B2\*: Lottizzazioni scadute con cessioni di spazi pubblici da effettuare – eliminando di fatto le restrizioni stabilite”.*

*Pertanto gli interventi ammissibili sono quelli previsti all'art.3 del D.P.R. 380/2011 comma 1 limitatamente alla lettera a), b), c) trattandosi evidentemente di un mero errore di trascrizione la proposta della lettera d).”*

Al luce dell'interpretazione data dall'Arch. Vallese con il recepimento della predetta nota sarebbe un elemento ostativo e penalizzante per gli immobili esistenti e per tutti i proprietari che vorrebbero attuare una ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria tenuto conto anche della situazione sismica in cui versa la Regione Abruzzo;

DATO ATTO CHE l'art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi del DPR 380 del 6 giugno 2001 definisce gli “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti

al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;  
(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)

CONSIDERATO che è interesse del Comune

- Tutelare il patrimonio pubblico (acquisizione delle opere di urbanizzazione al patrimonio pubblico);
- Tutelare i cittadini che di riflesso per la mancanza degli obblighi convenzionali da parte degli attuatori delle lottizzazioni si vedono negare le richieste inoltrate all'Ente per contrasto normativo;
- Salvaguardare lo sviluppo economico del territorio;

TENUTO CONTO che, in relazione allo stato delle zone interessate, si possono verificare due casistiche,

- Possesso materiale ed uso delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale in mancanza dell'effettiva cessione mediante atto pubblico;
- Non possesso delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

TENUTO CONTO che in linea di principio l'articolato della normativa adottata è quella di perfezionare l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici;

PRESO ATTO che la casistica del possesso e dell'uso delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, che vengono usufruite dalla collettività in mancanza del formale atto pubblico, non inficia e non penalizza l'attuata vecchia lottizzazione e/o l'adottata variante generale al PRG;

TENUTO CONTO altresì che i proprietari degli immobili attuali sono estranei agli obblighi convenzionali degli attuatori e un'interpretazione restrittiva sarebbe fonte di danno patrimoniale ai privati;

ACQUISITO il prescritto parere reso dal Responsabile del Settore Tecnico, ai sensi dell'art.49 comma 1, del D.Lgs n.267/2000;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs n.267del 18 agosto 2000;

Con voti favorevoli unanimi, espressi come per legge;

DELIBERA

DI CONSIDERARE la premessa parte integrante e sostanziale del presente deliberato e ne costituisce presupposto e motivazione;

DI CONDIVIDERE la ratio dell'articolato delle NTA zona B - Sottozona B2\*: Lottizzazioni scadute con cessioni di spazi pubblici da effettuare per il perfezionamento l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici per quelle lottizzazioni che non sono di fatto in possesso ed in uso dall'Amministrazione Comunale;

DI CONFERMARE l'articolato delle NTA zona B - Sottozona B2\*: Lottizzazioni scadute con cessioni di spazi pubblici da effettuare come adottato che di seguito si trascrivono

**Sottozona B2\*: Lottizzazioni scadute con cessioni di spazi pubblici da effettuare**

Interessa zone residenziali interessate da vecchi piani di lottizzazione, ormai scaduti, per i quali non è mai stata regolarizzata la cessione degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione stesso.

In tali zone, fino alla formalizzazione delle cessioni, si potranno effettuare, sugli edifici esistenti, unicamente gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 del testo vigente.

Sono esclusi gli ampliamenti "una tantum" previsti dalle altre zone B.

E' possibile riattivare la lottizzazione, prevedendo la cessione delle aree destinate a standard, con gli indici e parametri della zona C1 (U.t. 0.35mq/mq).

permettendo nella sottozona gli interventi previsti dalla lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 nelle zone in cui le opere di urbanizzazione sono già in possesso e in uso dell'amministrazione comunale, quindi della collettività, anche in pendenza del formale atto pubblico di acquisizione/cessione, tenuto conto che tale tipologia di intervento non produce aumenti della volumetria esistente;

DI INCARICARE il Responsabile dell'Area Tecnica a predisporre tutti gli atti e/o procedure da attuarsi al fine di acquisire la proprietà per tutte quelle aree in possesso ed in uso da parte dell'Amministrazione Comunale facenti parte di lottizzazioni scadute;

Con successiva votazione, con voti favorevoli unanimi, espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.



# COMUNE di BELLANTE

## PROVINCIA di TERAMO

### PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO

Del **20/07/2017** N° **477**

**AREA TECNICA, AMBIENTE, ENERGIA, AGRICOLTURA**

---

---

#### ATTESTAZIONE TECNICA

PARERE TECNICO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:

Si esprime parere ai soli fini tecnici in conformità a quanto stabilito dall'art.49 del T.U. Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n° 267/2000.

FAVOREVOLE

---

---

Il Responsabile

Bellante, li 20/07/2017

F.to DI GREGORIO MASSIMO

---

---

#### ATTESTAZIONE CONTABILE

PARERE CONTABILE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:

Si esprime parere CONTABILE del Responsabile di Ragioneria ai sensi dell'art 49 del D.Lgs. del 18/08/2000 n° 267 (T.U.EE.LL.)

---

---

Il Responsabile

Bellante, li \_\_\_\_\_

F.to

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale, che, previa lettura, viene confermato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**

F.to Aw. MELCHIORRE GIOVANNI

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to D'INCECCO MARZIA

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

Viene pubblicata all'Albo Pretorio Online il giorno 10/08/2017 per rimanervi per quindici giorni consecutivi dal 10/08/2017 al 25/08/2017 (art.124 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267);

Viene contestualmente trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari (art. 125, D.Lgs. 318 18.08.2000 n. 267);

Diverra' esecutiva il giorno 21/08/2017 decorsi i 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000);

Lì, 10/08/2017

Il Responsabile del servizio

F.to RECCHIUTI CLAUDIA

---

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Lì, 10/08/2017

Il Responsabile del servizio

---