



COMUNE DI ISPANI

Provincia di Salerno

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 43 del 10 dicembre 2021

Oggetto: RICHIESTA DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 – SIG.RI FERRARO VINCENZO E NAPPI ERMELINDA. PROVVEDIMENTI.

L'anno duemilaventuno, addì dieci, del mese di dicembre, alle ore 16:15 nella sala delle Adunanze della sede del Comune di Ispani, a seguito di regolare convocazione effettuata nei modi e termini prescritti, si è riunito in prima convocazione il Consiglio comunale in sessione straordinaria - urgente.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti e assenti i Signori:

N.	CONSIGLIERI		PRESENTE	ASSENTE
1	GIUDICE	FRANCESCO SINDACO	P	
2	ALTOMONTE	ANTONIO GIOVANNI	P	
3	LOVISI	PIERNICOLA	P	
4	PIERRO	AMERIGO	P	
5	AVAGLIANO	SALVATORE	P	
6	IONNITO	ANTONIO	P	
7	CACCAMO	CONSOLATO	P	
8	PECORELLI	ANTONIO	P	
9	MARTINO	MARILINDA	P	
10	MILO	FRANCESCO	P	
11	FRAGOMENO	FRANCO	P	

ASSEGNATI N. 11 IN CARICA N. 11

PRESENTI N. 11 ASSENTI N. ---

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la Presidenza il sig. Francesco Giudice, nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario generale, avv. dott. Mario Nunzio Anastasio.

La seduta è pubblica.

Delibera n. 43 del 10.12.2021

Oggetto: **RICHIESTA DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 – sig.ri FERRARO VINCENZO E NAPPI ERMELINDA. PROVVEDIMENTI.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- **che** l'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001 prevede che *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214”.*
- **che** secondo la Circolare della Direzione generale dell'Urbanistica n. 3210 del 28-10-1967:
 - o *sono edifici ed impianti pubblici: quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (ad esempio: le sedi dei ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, etc.);*
 - o *sono edifici ed impianti di interesse pubblico: quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano — enti pubblici o privati — siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, etc. (ad esempio: conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, etc.);*

Dato atto:

- **che** il Sig. FERRARO VINCENZO, nato a Napoli il 14/10/1966 – CF FRRVCN66R14E839I, in qualità di proprietario, unitamente all'altro proprietario coinvolto NAPPI ERMELINDA nata a San Paolo Bel Sito (NA) il 07/09/1968 – CF NPPRLN68P47I307M, ha richiesto il rilascio, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, di un permesso di costruire in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, per la **ristrutturazione dell'immobile sito in via Strada Prov.le 110, n. 128**, catastalmente censito al foglio 4, mappali 214, 216, 217 (terreno) e 215 (fabbricato), con istanza assunta agli atti al prot. n. 1774 in data 12/03/2021, allegando progetto delle opere a farsi a firma di tecnico a ciò abilitato;
- **che** il fabbricato distinto al foglio 4 p.lla 215 ed il terreno distinto al foglio 4 p.lle 216 e 217, interessati dal progettato intervento risultano ubicati:
 - o nel vigente P.R.G., in Zona “EA – Verde Agricolo”.
 - o nel P.U.C. adottato con D.G.C. n. 131 del 23/08/2017 e adeguato alle osservazioni accolte con D.G.C. n. 77 del 18/04/2018, in Zona “B – Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato.
- **che** il terreno distinto al foglio 4 p.lla 214 interessato dal progettato intervento risulta ubicato:
 - o nel vigente P.R.G., in Zona “EA – Verde Agricolo”.
 - o nel P.U.C. adottato con D.G.C. n. 131 del 23/08/2017 e adeguato alle osservazioni accolte con D.G.C. n. 77 del 18/04/2018, parte di minore consistenza in Zona “F1 – Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo – Standards”, parte di maggiore consistenza in Zona “B – Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

Rilevato:

- **che**, a seguito dell'esame del fascicolo tecnico depositato presso l'UTC, lo stato legittimo dell'immobile, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 comma 1-bis del D.p.r. 380/2001, è quello stabilito dal Permesso di Costruire in sanatoria n. 10/12, prot. n. 5333 del 19/10/2012;
- **che** il fabbricato interessato dall'intervento si presenta in stato di forte degrado, anche per vetustà ed incuria, e si sviluppa su tre livelli, di cui uno sotto-strada, con le seguenti rispettive destinazioni:
 - o Piano sotto-strada o seminterrato: deposito e legnaia;
 - o Piano terra e Piano Primo: destinato ad abitazione;
- **che** il volume dell'immobile esistente, come si evince dai grafici allegati all'istanza, viene quantificato in 537,39 mc.

Dato atto:

- **che** con nota del 30/04/2021, con riferimento alla richiesta di deroga in argomento, è stato dato avvio al procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/90, comunicando il nominativo del Responsabile del Procedimento. La predetta nota è stata notificata agli interessati e, per opportuna conoscenza, portata in visione anche al sig. Sindaco. Si provvederà poi a notificare la Provincia di Salerno all'esito della definizione ed ultimazione della attuale procedura.
- **che** il permesso di costruire in deroga richiesto:
 - o riguarda la realizzazione di un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento contenuto entro il 35% del volume esistente, entro limiti consentiti dalla legge sul piano casa della Regione Campania, con arretramento del fabbricato dal fronte della Strada Provinciale n. 110 che ne consente un significativo allargamento facilitando così il passaggio di veicoli di grosse dimensioni (quali ad es. i pullman ed altri automezzi anche di soccorso) che sono tuttora impossibilitati a transitare nella predetta tratta stradale che collega Ispani a Capitello con notevoli disagi e consequenziali danni economici per i cittadini residenti e per le imprese operanti sul territorio.
 - o prevede, in dettaglio, un allargamento della sede della Strada Provinciale n. 110, con raccordo dell'allargamento a partire dal limite della proprietà dei richiedenti, lungo il muro di delimitazione della S.P. 110 a nord-ovest, sino a raggiungere lo spigolo nord del fabbricato distinto al foglio 4 p.lla 215, da una larghezza misurata all'attualità di m 2,68 ad una larghezza di progetto pari a m 3,90.
 - o prefigura, quindi, un allargamento della sede della strada Provinciale con complessiva annessione alla predetta strada di una superficie aggiuntiva stimata in mq 13 circa;
 - o propone di porre a carico del Comune di Ispani gli oneri necessari all'ampliamento della sede stradale, ovvero le spese di realizzazione delle opere di contenimento (muri) e di finitura utili a garantire la nuova configurazione della sede stradale.
- **che** il proposto intervento di trasformazione, previo rilascio di permesso di Costruire in Deroga:
 - o non pregiudica gli standards urbanistici della zona omogenea di appartenenza;
 - o lascia inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso;
 - o è circoscritto e predeterminato ed è finalizzato ad ottenere una deroga ai limiti di densità edilizia;
 - o prevede un incremento volumetrico contenuto entro il 35% del volume esistente, con una superficie coperta pressoché inalterata, dovuta, essenzialmente, al recupero di parte del terrapieno del piano sotto-strada o seminterrato e per l'adeguamento del piano terra e primo alle vigenti norme in materia di altezze minime e concernenti i requisiti igienico-sanitari.
 - o prevede un intervento di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, senza ulteriore edificazione e consumo di suolo e non sviluppa un incremento volumetrico maggiore di quello che risulterebbe dalla corrente applicazione di tutte le norme edilizie Comunali per la zona indicata in particolare previo accesso alle deroghe rese disponibili dalla Legge Regionale 28 Dicembre 2009, n. 19 e s.m.i. recante *"Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa"*;

Considerato che la giurisprudenza consolidata rileva:

- **che** per la qualificazione di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, limitatamente ai quali, ai sensi dell'art. 16 legge 6 agosto 1967, n. 765, possono essere esercitati i poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio, l'interesse pubblico va individuato per la sua rispondenza agli scopi perseguiti dall'amministrazione, prescindendosi dalla qualità pubblica o privata dei soggetti che realizzano l'opera. **Nel caso in esame l'interesse pubblico è da rinvenirsi nell'allargamento della pubblica strada funzionale a garantire e migliorare l'accesso al paese anche a mezzi pubblici e privati oltre che di soccorso.**
- **che** ai fini del rilascio della concessione edilizia in deroga può essere ritenuto di interesse pubblico anche un edificio o impianto realizzato da un privato, purché rispondente agli scopi perseguiti dalla p.a. e discrezionalmente individuati dal consiglio comunale, in quanto le norme disciplinanti il detto istituto prendono in considerazione il rapporto tra l'opera oggettivamente considerata e il pubblico interesse e si riferiscono ad ogni manufatto edilizio idoneo a soddisfare interessi di rilevanza pubblica;

- **che** il rilascio della concessione in deroga è possibile se e nei limiti in cui non pregiudichi in termini significativi gli standards urbanistici, in particolare, nella concessione di maggiori altezze o di maggiori distacchi o di altra qualsivoglia eccezione alle misure massime consentite in via normale *si applica il criterio del compenso dei volumi* e, cioè, **non si deve sviluppare un volume fabbricativo complessivo maggiore di quello che risulterebbe dalla corrente applicazione di tutte le norme edilizie per la zona indicata;**
- **che** l'adozione di un provvedimento concessorio "in deroga" presuppone una congrua valutazione comparativa tra le "eccezionali" ragioni che potrebbero giustificare la deroga e la situazione di diritto e di fatto sulla quale il provvedimento verrebbe ad incidere, e di tale valutazione deve adeguatamente darsi atto nella motivazione del provvedimento;
- **che** in applicazione del principio costituzionale di buon andamento, deve ritenersi che l'amministrazione, nell'esercizio del potere di consentire interventi edificatori in deroga allo strumento urbanistico, non sia integralmente vincolata al rispetto della volontà del richiedente, ma abbia la possibilità di introdurre le misure necessarie per armonizzare l'intervento proposto con le complessive esigenze ed interessi pubblici della strumentazione urbanistica;
- **che** il riconoscimento della rilevanza dell'interesse pubblico da parte del consiglio comunale è un elemento essenziale del permesso di costruire in deroga, il quale qualifica la deroga pur consentita alle disposizioni urbanistiche vigenti sulla base di una scelta politica di opportunità. Tale interesse pubblico deve risultare comunque bilanciato con quello privato alla realizzazione o al mantenimento dell'opera, trattandosi pur sempre di un intervento che va ad interessare un edificio privato (e non pubblico o di pubblico interesse).

Ritenuto che la richiesta in questione rivesta le caratteristiche di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001, in quanto:

- prevede interventi che consentono un significativo allargamento della Strada Provinciale n. 110, facilitando così il passaggio di veicoli di grosse dimensioni (quali ad es. i pullman ed altri automezzi anche di soccorso) che sono tuttora impossibilitati a transitare nella tratta stradale Ispani-Capitello con notevoli disagi e conseguenziali danni economici per i cittadini residenti e per le imprese operanti sul territorio.
- persegue finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento;
- l'intervento edilizio è circoscritto e predeterminato e lascia sostanzialmente inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso;
- non pregiudica gli standards urbanistici della zona omogenea di appartenenza;
- prevede un intervento di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, senza ulteriore edificazione e consumo di suolo e non sviluppa un incremento volumetrico maggiore di quello che risulterebbe dalla corrente applicazione di tutte le norme edilizie Comunali per la zona indicata in particolare previo accesso alle deroghe rese disponibili dalla Legge Regionale 28 Dicembre 2009, n. 19 e s.m.i.;
- non appare contrastare con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, paesistici e ambientali e con il redigendo PUC;

Valutata la coerenza dell'intervento proposto con i principi di rigenerazione urbana, la quale, per definizione, ricomprende tutte quelle azioni e interventi per il risanamento urbanistico, ambientale e sociale di aree urbane degradate attraverso programmi di recupero e di riqualificazione del patrimonio immobiliare e degli spazi su scala urbana.

Valutato, altresì, che l'accoglimento dell'istanza di deroga può essere ritenuto di interesse pubblico in quanto rispondente agli scopi perseguiti dall'amministrazione, prescindendosi dalla qualità pubblica o privata del soggetto che realizza la costruzione;

Ritenuto:

- di proporre, a fronte dell'accoglimento dell'istanza di deroga, un allargamento della sede stradale sino a raggiungere la misura di m. 4,00 in luogo di quanto proposto in progetto e pari a m 3,90, salvo il resto, con cessione gratuita, a favore del Comune di Ispani, ovvero ad altro soggetto pubblico che il Comune individua sin d'ora nella Provincia di Salerno, della superficie derivante dall'attuazione dell'intervento oggetto dell'istanza in deroga e che resterà annessa alla S.P. 110.
- che il valore delle aree da cedere ad uso pubblico possa considerarsi interamente compensato con le risorse che il Comune di Ispani impiegherà per la realizzazione delle opere di contenimento (muri) e di finitura utili a garantire la nuova configurazione della sede stradale.

Visto il progetto allegato all'istanza di deroga;

Visto lo *schema di convenzione* che disciplina i rapporti tra il Comune ed i soggetti richiedenti il permesso in deroga, come predisposto dall'UTC;

Accertata la competenza del Consiglio Comunale a deliberare ai sensi dell'articolo 42 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del TU.EE.LL.;

Acquisito il parere ex art. 97 del D.lgs 267/2000 del Segretario Generale;

Visti:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Visto il vigente Statuto Comunale ed il regolamento Comunale degli uffici e dei servizi;

AD UNANIMITA' DI VOTI, ritualmente espressi;

DELIBERA

La premessa che precede costituisce parte integrante e motivante del presente provvedimento unitamente agli atti e pareri allegati;

1. **Di riconoscere** ed attestare l'interesse pubblico come sopra esposto consistente nell'allargamento della strada "SP110", limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, sulla richiesta in premessa a firma dei sig.ri FERRARO VINCENZO e NAPPI ERMELINDA, ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001, per il rilascio di un permesso di costruire in deroga per la realizzazione dell'intervento di *ristrutturazione dell'immobile sito in via Strada Prov.le 110, n. 128*, nel Comune di Ispani, catastalmente censito al foglio 4, mappali 214, 216, 217 (terreno) e 215 (fabbricato), con le seguenti prescrizioni:
 - a. Il proprietario dell'immobile dovrà cedere gratuitamente, a favore del Comune di Ispani, la superficie di 13 mq circa di terreno da annettere alla Strada Provinciale n. 110, meglio individuata negli elaborati grafici allegati al progetto presentato, assicurando una larghezza stradale minima, nel punto coincidente con lo spigolo nord del fabbricato in progetto, non inferiore a m. 4,00. Si precisa che il Comune di Ispani al buon esito delle opere realizzate avvierà procedimento per la cessione della predetta area ad altro soggetto pubblico che si individua sin d'ora nella Provincia di Salerno.
 - b. La superficie da cedere sarà misurata a fine lavori a seguito del raccordo dell'allargamento realizzato a partire dal limite di proprietà dei richiedenti lungo il muro di delimitazione esistente della S.P. 110, a nord-ovest rispetto all'immobile, con lo spigolo nord del nuovo fabbricato di progetto;
 - c. L'intervento di ristrutturazione non potrà, in ogni caso, comportare un incremento volumetrico maggiore di quello che risulterebbe dalla corrente applicazione di tutte le norme edilizie Comunali per la zona indicata in particolare previo accesso alle deroghe rese disponibili dalla Legge Regionale 28 Dicembre 2009, n. 19 e s.m.i.;
 - d. Gli interessati, prima del rilascio del permesso di costruire, dovranno provvedere al pagamento del contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001, se dovuto, e del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 con le modalità che saranno stabilite da questo Comune con apposito regolamento;
2. **Di approvare**, per quanto di competenza, il progetto allegato all'istanza di deroga, con le prescrizioni sopra indicate, e l'allegato *schema di Convenzione* –ALLEGATO "SUB A"– che disciplina i rapporti tra il Comune, ovvero di altro soggetto pubblico, ed i soggetti richiedenti il permesso in deroga, stabilendo che lo stesso potrà essere oggetto di leggere variazioni per adattarlo all'uso, e di tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti gli aspetti l'istanza in argomento;

3. **Di incaricare** il Responsabile dell'Area Tecnica affinché provveda:
 - ad avviare il procedimento per l'acquisizione di tutti i pareri, nulla-osta ed autorizzazioni da parte degli Enti sovraordinati territorialmente competenti ed al successivo rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001.
 - a stimare gli oneri posti a carico del Comune di Ispani in dipendenza dall'assunzione del presente atto al fine di procedere alla corretta previsione in bilancio.
4. **Di autorizzare** il Sindaco per l'avvio di ogni attività propedeutica a garantire il trasferimento dell'area che sarà ceduta a fronte della realizzazione dei lavori oggetto dell'istanza di Permesso di Costruire in deroga a favore della Provincia di Salerno.
5. **Di autorizzare**, sin d'ora, i soggetti che hanno richiesto la deroga a procedere alla trasformazione urbanistico-edilizia dell'immobile, in conformità al progetto approvato ed al permesso rilasciato.
6. **Di confermare** che l'atto di convenzione sarà rogato in forma Pubblica Amministrativa.
7. **Di dichiarare** la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione favorevole resa in modo palese, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

SCHEMA ATTO CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ in Ispani nel mio Ufficio, avanti a me dott. _____ Segretario Comunale del Comune di Ispani,

senza l'assistenza di testimoni per avervi i Comparenti infrascritti rinunziato d'accordo tra loro e con il mio consenso, sono comparsi:

➤ da una parte, il _____, C.F. _____ in persona del signor _____, nato a _____ il _____, Funzionario comunale, domiciliato per l'ufficio in _____ presso la _____, nella sua qualità di _____ ed in rappresentanza del _____ suddetto per questa stipula nell'esercizio dei poteri di legale rappresentanza derivati dalla legge, ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale ex art. 14 del DPR 380/2001, numero _____ del _____, adottata dal Comune di Ispani, divenuta esecutiva ai sensi di legge, quale in copia autentica al presente atto allegata sotto la lettera "A", con dispensa del darne lettura;

dall'altra, i signori:

- FERRARO VINCENZO, nato a Napoli il 14/10/1966 – CF FRRVCN66R14E839I;
- NAPPI ERMELINDA nata a San Paolo Bel Sito (NA) il 07/09/1968 – CF NPPRLN68P47I307M;

in qualità di proprietari del fabbricato sito in Ispani alla Via Provinciale n. 110 e catastalmente censito al foglio 4, mappale 215 con annesse aree pertinenziali distinte in catasto terreni al foglio 4, p.lle 214, 216 e 217, di seguito definiti i "proponenti" o "soggetto attuatore".

Detti proponenti, della cui personale identità, qualità e poteri io _____ sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto pubblico mediante il quale pattuiscono e stipulano la seguente convenzione urbanistica.

PREMESSO CHE:

- a) Sig. FERRARO VINCENZO e NAPPI ERMELINDA, hanno richiesto il rilascio, ai sensi del citato art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001, di un permesso di costruire in deroga ai limiti di densità edilizia per la realizzazione dell'intervento di **ristrutturazione dell'immobile sito in via Strada Prov.le 110, n. 128**, nel Comune di Ispani, catastalmente censito al foglio 4, mappali 214, 216, 217 (terreno) e 215 (fabbricato), con istanza assunta agli atti al prot. n. 1774 in data 12/03/2021, con allegato il progetto a firma dell'Arch. Vito Garone;
- b) la predetta istanza di deroga è stata oggetto di esame da parte del Consiglio Comunale, che - con deliberazione n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge - ha attestato l'interesse pubblico e autorizzato la realizzazione dell'intervento mediante il rilascio di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, con le seguenti prescrizioni:
 - Il proprietario dell'immobile dovrà cedere gratuitamente, a favore del Comune di Ispani che a sua volta, ad opera eseguita, si obbliga a cedere alla Provincia di Salerno, la superficie di 13 mq circa di terreno da annessere alla Strada Provinciale n. 110, meglio individuata negli elaborati grafici allegati al progetto presentato, assicurando una larghezza stradale minima, nel punto coincidente con lo spigolo nord del fabbricato in progetto, non inferiore a m. 4,00.

- L'intervento di ristrutturazione non potrà, in ogni caso, comportare un incremento volumetrico maggiore di quello che risulterebbe dalla corrente applicazione di tutte le norme edilizie Comunali per la zona indicata in particolare previo accesso alle deroghe rese disponibili dalla Legge Regionale 28 Dicembre 2009, n. 19 e s.m.i.;
 - Gli interessati, prima del rilascio del permesso di costruire, dovranno provvedere al pagamento del contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001, se dovuto, e del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 con le modalità che saranno stabilite da questo Comune con apposito regolamento;
- c) con la citata deliberazione di Consiglio Comunale è stato approvato, altresì, lo schema della presente Convenzione autorizzandone la stipula;
- d) ai sensi delle disposizioni procedurali di cui all'art. 14 DPR 380/2011, in data _____ il Progetto approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, unitamente alla delibera, è stato pubblicato per 15 gg. consecutivi e cioè fino al _____ e che nei successivi 15 gg (e cioè fino al _____) **sono/non sono** pervenute osservazioni da parte dei cittadini;
- e) i proponenti di cui alla lettera a) di questa premessa hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti della presente convenzione;
- f) appare necessario, da parte di questo Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dal consiglio Comunale,
- g) che il valore delle aree da cedere ad uso pubblico possa considerarsi interamente compensato con le risorse che il Comune di Ispani impiegherà per la realizzazione delle opere di contenimento (muri) e di finitura utili a garantire la nuova configurazione della sede stradale.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I Componenti come sopra rispettivamente costituiti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

1) Attuazione del progetto

L'attuazione del Progetto di deroga per la realizzazione dell'intervento di *ristrutturazione dell'immobile sito in via Strada Prov.le 110, n. 128*, nel Comune di Ispani, catastalmente censito al foglio 4, mappali 214, 216, 217 (terreno) e 215 (fabbricato), così come descritto negli elaborati di progetto, in esecuzione della deliberazione numero _____, adottata dal Consiglio Comunale in data _____, avverrà in conformità alle prescrizioni stabilite dal Consiglio Comunale, delle disposizioni della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati di progetto di cui si omette l'allegazione essendo parte sostanziale della sopracitata delibera del Consiglio Comunale e dunque pubblici ed accessibili *erga omnes*.

2) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il Progetto di deroga ha come scopo la realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione di un immobile sito in Via Strada Provinciale 110 di questo Comune, catastalmente censito al foglio 4, mappali 214, 216, 217 (terreno) e 215 (fabbricato), con ampliamento contenuto entro il 35% del volume esistente, quindi per un volume max di mc 725,47 (*pari al volume esistente mc 537,39 incrementato del 35%*) con arretramento del fabbricato dal fronte della Strada Provinciale n. 110.

Il soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente, a favore del Comune di Ispani che accetta e con obbligo di questi a cedere a lavori ultimati alla Provincia di Salerno, la superficie di 13 mq circa (ovvero di quella misurata a fine lavori) di terreno da annettere alla Strada Provinciale n. 110, meglio individuata negli elaborati grafici allegati al progetto presentato, assicurando una larghezza stradale minima, nel punto coincidente con lo spigolo nord del fabbricato in progetto, non inferiore a m. 4,00.

E' riconosciuta la facoltà del soggetto attuatore di realizzare il Progetto di ristrutturazione edilizia, in forza delle deroghe autorizzate dalla delibera C.C. più volte richiamata.

La compiuta e regolare esecuzione delle suddette opere, accertata previo le opportune verifiche da parte dei competenti uffici comunali, sarà condizione essenziale ed imprescindibile per l'agibilità dell'edificio realizzato. I soggetti attuatori pertanto si obbligano incondizionatamente ad accettare senza eccezione ed esimente alcuna tale condizione.

Il Permesso di Costruire in deroga richiesto si attua con una superficie coperta pressoché inalterata rispetto allo stato di fatto.

Il Comune si obbliga a procedere al rilascio di detto Permesso di Costruire entro 30 giorni dalla pubblicazione delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____, fermo restando il pagamento da parte degli interessati del contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001, se dovuto, e del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001, e la verifica di eventuali osservazioni pervenute nei termini di pubblicazione richiamati in premessa, ed i soggetti attuatori provvederanno a darvi esecuzione nei tempi previsti dal TU Edilizia.

Eventuali varianti in corso d'opera potranno essere richieste nel rispetto delle NTA della normativa edilizia vigente al momento della richiesta e, comunque, della normativa di legge, purché non incidano, modificandole, sulle deroghe autorizzate dal C.C. con la delibera assunta ex art 14 del DPR 380/2001.

Eventuali modifiche non consentite o consentibili porteranno ad una penale pari al valore della porzione immobiliare modificata abusivamente, secondo la stima degli Uffici Tecnici Comunali, alla rimessa in pristino.

3) Superfici previste in cessione

Il progetto di deroga prevede la cessione a titolo gratuito al Comune di Ispani, ovvero ad altro soggetto che viene sin d'ora individuato nella Provincia di Salerno, di una superficie pari a circa mq. 13 a partire dal limite di proprietà del soggetto attuatore, ovvero a quella misurata a fine lavori, utile a garantire un allargamento della Strada Provinciale n. 110 che dovrà mantenere, nel punto coincidente con lo spigolo nord del fabbricato in progetto, una larghezza stradale minima non inferiore a m. 4,00.

La superficie da cedere sarà misurata a fine lavori a seguito di raccordo dell'allargamento a partire dal limite di proprietà dei proponenti in direzione nord-ovest rispetto all'immobile esistente, in corrispondenza del muro di delimitazione esistente della S.P., per collegarsi allo spigolo nord del nuovo fabbricato di progetto;

Le parti si danno reciprocamente atto che è facoltà del Comune di Ispani disporre perché la cessione dell'area indicata nel presente articolo avvenga, sempre a titolo gratuito, direttamente a favore della Provincia di Salerno già proprietaria della Strada.

4) Obbligazioni in capo al Comune di Ispani

Il Comune si obbliga, una volta realizzato l'intervento di demolizione del fabbricato o comunque contestualmente, a sostenere, con oneri a carico del bilancio che saranno all'uopo appostati, le spese di realizzazione delle opere di contenimento (muri) e di finitura utili a garantire la nuova configurazione della sede stradale, salvo l'esercizio delle facoltà appresso illustrate da parte del soggetto attuatore.

5) Obbligazioni in capo al Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del progetto approvato dal Consiglio Comunale, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione della presente convenzione:

a) ad attuare gli interventi previsti dal progetto approvato, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti, con le prescrizioni indicate dal Consiglio Comunale;

b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione delle opere necessarie all'ampliamento della sede stradale, ovvero la realizzazione delle opere di contenimento (muri) e di finitura utili a garantire la nuova configurazione della sede stradale, a scomputo parziale e/o totale degli oneri come di seguito specificato;

6) Obbligazioni in capo al Soggetto Attuatore nel caso di affidamento diretto

1. Il Soggetto Attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, nel caso in cui le opere indicate al precedente art. 5) lett. b) gli siano affidate direttamente, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione della presente convenzione:

a) a realizzare a suo totale onere e spese le opere necessarie, secondo le buone regole dell'arte e conformemente alle indicazioni che potranno essere impartite dagli Enti sovra-comunali territorialmente competenti al rilascio di pareri, nulla-osta ed autorizzazioni;

b) a cedere gratuitamente al Comune le opere eseguite, a scomputo parziale e/o totale degli oneri come di seguito specificato.

c) a cedere al Comune le aree concernenti l'ampliamento della strada, qualificate come lavori pubblici, al rispetto delle procedure di affidamento previste nel D.Lgs n. 50/2016 "Nuovo Codice degli Appalti e delle Concessioni" e successive modifiche, salvo per le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria, per le quali trova applicazione l'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. mod. "Testo Unico dell'Edilizia".

2. Il Soggetto Attuatore, sempre nel caso di cui all'ultimo comma del precedente art. 5), in qualità di stazione appaltante, deve applicare le norme previste come obbligatorie dal D.lgs 50/2016 e DPR 210/2010 fino a quando ancora applicabili, per la parte ed è assoggettato alla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – art. 3 L. n. 136/2010).

3. La consegna delle aree cedute è subordinata all'esito della visita di collaudo finale delle opere, che ne accerti la regolarità. La consegna risulterà da apposito verbale.

4. Eventuali varianti in corso d'opera che non siano di carattere sostanziale e non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono aggiornamento automatico della presente convenzione, e dovranno risultare da verbale controfirmato dal Soggetto Attuatore, dal Direttore Lavori e dal Responsabile di Procedimento della fase attuativa che sarà all'uopo nominato.

6. Per le opere da cedere al Comune, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Soggetto Attuatore ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello dell'impresa o delle imprese esecutrici. Il Comune, attraverso i propri tecnici, avrà la potestà di controllare tutte le opere e di sospendere i lavori qualora venga accertato che non sono rispondenti ai progetti approvati. Al termine dei lavori il direttore dei lavori dovrà presentare al Comune il certificato di regolare esecuzione dei lavori.

7) Trasferimento degli obblighi

Qualora i proponenti alienassero in parte o in tutto la loro proprietà interessata dalla presente convenzione, saranno obbligati a trasferire tali obblighi ai nuovi acquirenti comunicando all'Amministrazione Comunale tale trasferimento entro 60 gg. dalla stipula dell'atto notarile.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti a un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso, il trasferimento parziale o totale degli oneri sopra riferiti, i proponenti e i loro successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi eventualmente non trasferiti agli acquirenti degli immobili stessi.

8) Spese

La cessione al Comune di Ispani delle aree previste all'art. 3), avverrà **entro un anno** dall'inizio dei lavori, previo deposito ed approvazione di apposito tipo di frazionamento mappale.

Tutte le spese relative alla stipula del presente atto, alla redazione di tipo di frazionamento per la identificazione delle aree da cedere al Comune di Ispani, ovvero ad altro soggetto pubblico, alla stipula dell'atto di trasferimento delle aree oggetto di cessione saranno a totale carico del soggetto attuatore.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 numero 666, oltre all'applicazione di altri eventuali e successivi benefici e sgravi fiscali, ed in modo particolare quelli previsti dall'art. 20 L. 28 gennaio 1977 n. 10.

9) Cessione delle aree

1. Le aree oggetto di cessione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, saranno cedute al Comune e da questi alla Provincia di Salerno, senza alcun corrispettivo.
2. Fino al momento della presa in carico o cessione al Comune, le aree urbanizzate sono custodite, mantenute e curate a spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore che sarà altresì responsabile delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza.
3. La cessione è perfezionata con atto rogato dal segretario comunale da stipulare successivamente al collaudo favorevole, nei termini fissati nella presente convenzione. Le spese sono interamente a carico del soggetto attuatore.
4. Le cessioni saranno fatte ed accettate a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano al momento del trasferimento.
5. I beni ceduti devono essere liberi da vincoli, pesi, gravami, ipoteche, servitù passive, diritti colonici, trascrizioni passive. Il Soggetto Attuatore si obbliga a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
6. Con il passaggio definitivo di proprietà è trasferito al Comune, ovvero al soggetto pubblico che né sarà immesso nella titolarità giuridica, anche l'onere della manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 del codice civile.

10) Salvaguardia dei diritti di terzi

1. Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Soggetto Attuatore e suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, sollevano completamente il Comune.
2. Il Soggetto Attuatore assume, inoltre, l'obbligo di riparare e risarcire tutti gli eventuali danni derivanti a terzi dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

11) Rinuncia ad ipoteca legale

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potessero eventualmente competere loro, in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari, e, per l'indicazione delle coerenze, si rimette alle risultanze di mappe e partitari catastali.

12) Inadempienze

In caso di inadempienze da parte dei Proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori e l'agibilità ed eventualmente procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15.

Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno, e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e dell'agibilità.

Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno dei Proponenti l'annullamento del permesso di costruire con conseguente decadenza della presente convenzione, nei seguenti casi:

- a) Il ritardo di oltre un anno rispetto ai termini fissati per l'attuazione di quanto previsto ed in particolare per la cessione dell'area, salvo casi di forza maggiore;
- b) Il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni come previsto dalla Convenzione;
- c) Il ripetuto mancato inserimento da parte del Richiedente nei contratti di vendita, delle clausole di cui al precedente punto.

La dichiarazione di decadenza totale e parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai Proponenti per effetto della Convenzione, determinerà altresì, l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree cedute, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

13) Validità della convenzione

La presente scadrà al termine di **tre anni** decorrenti dalla data odierna, salvo che le parti in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino per prorogarla o rinnovarla con eventuali modifiche ed integrazione, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata per la parte di immobile nella quale non fosse eventualmente completato l'intervento, restano in vigore le *previsioni* del progetto assentito con Permesso di Costruire fino a quando l'Amministrazione non dovesse approvare il PUC.

14) Clausole compromissoria.

Tutte le contestazioni che dovessero sorgere, saranno decise con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile, da un collegio arbitrale composto da un Magistrato, con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Lagonegro, da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Ispani e dai proponenti.

In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma della disposizione del Codice di Procedura Civile.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha la facoltà a sua volta, di escludere la competenza arbitrale; a tal fine, entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, essa deve notificare la sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire al giudizio deve, proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente.

15) Rinvio a norme di legge

Per tutto quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore al momento della presente stipula.

Letto, confermato e sottoscritto

I Proponenti

Per il Comune di Ispani _____

Il Segretario Comunale

COMUNE DI ISPANI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

ARGOMENTO n. 2 dell'Ordine del giorno prot. n. 9120 del 09.12.2021:

RICHIESTA DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - SIG.RI FERRARO VINCENZO E NAPPI ERMELINDA. PROVVEDIMENTI.

PROVVEDIMENTO PROPOSTO: PROVVEDIMENTI.

Ufficio Proponente: Responsabile Area Tecnica

Data, 10.12.2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Roberto Manfredi



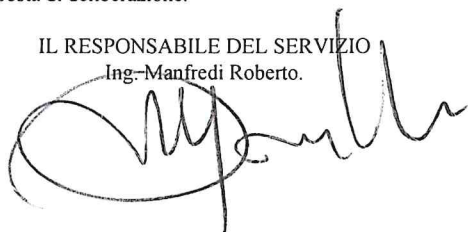
PARERI EX ART. 49 D.Lvo n. 267/2000

(così come sostituito dall'art. 3 - comma 1/lettera b), legge n. 213 del 2012)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma, e 147 bis -, 1° comma, del D. Lvo n. 267/2000, sulla presente proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Manfredi Roberto.



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Con riferimento ai riflessi diretti o indiretti che la presente proposta di deliberazione comporta sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente, visto il parere di regolarità tecnica, si esprime parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49 - comma 1, del vigente Decreto Legislativo n. 267/2000, sulla stessa.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Dott.ssa Maria Emanuela Armagno



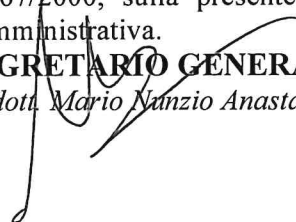
PARERE EX ART. 97 D.Lvo n. 267/2000 e ss.mm. e ii.

Il Segretario Generale

ai sensi dell'art. 97 - commi 2 e 4/lettera a, del D.Lgs. n. 267/2000, sulla presente proposta di deliberazione, esprime parere favorevole di conformità dell'azione amministrativa.

IL SEGRETARIO GENERALE

avv. dott. Mario Nanzio Anastasio



Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO – PRESIDENTE

sig. Francesco Giudice



IL SEGRETARIO GENERALE

avv. dott. Mario Nunzio Anastasio



IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO GENERALE

Visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

[X] **è stata pubblicata all'albo pretorio on-line il giorno** 15 DIC. 2021,
per rimanervi per 15 giorni consecutivi (art. 124 D.lgs. n. 267/2000);

Ispani, 15 DIC. 2021



IL SEGRETARIO GENERALE

avv. dott. Mario Nunzio Anastasio



IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO GENERALE

Visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il 15 DIC. 2021 **perché:**

[X] **dichiarata immediatamente eseguibile** (art. 134 – comma 4, D.Lgs. n. 267/2000);

[] **decorsi 10 giorni dalla pubblicazione** (art. 134 – comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Ispani, 15 DIC. 2021



IL SEGRETARIO GENERALE

avv. dott. Mario Nunzio Anastasio

