COMUNE DI LORETO APRUTINO
Provincia di Pescara

ORIGINALE di deliberazione del Consiglio Comunale

N. 36 del Reg. **Data 27/10/2017**	**Oggetto:** **Legge Regionale 01/08/2017, n. 40 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni". Provvedimenti ai sensi dell'art. 5, comma 1° e dell'art. 3, comma 4°.**

L'anno ***DUEMILADICIASSETTE***, il giorno ***VENTISETTE***, del mese di ***OTTOBRE***, alle ore ***20:25*** nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

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

CONSIGLIERI	Presente	Assente	CONSIGLIERI	Presente	Assente
STARINIERI GABRIELE	X		D'AMICO ROCCO	X	
DI FERMO GIANNI	X		COSTANTINI SIMONA	X	
NICCOLO' MARIO	X		CERRETANI ALBERTO		X
MASCIOLI MARIA	X		GIOVANETTI REMO	X	
ACCIAVATTI ANTONIO	X		BUCCELLA CLAUDIO	X	
TESTI MARIA ELENA	X				

Assegnati n. 11 Presenti n. 10

In carica n. 11 Assenti n. 1

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede il Signor TESTI MARIA ELENA nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.
Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000) il Segretario Generale Dr. DIODATI FRANCESCA . La seduta è pubblica.

Nominati scrutatori i Signori: NICCOLO' MARIO
BUCCELLA CLAUDIO

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

RILEVATO che in ordine alla presente proposta sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 del D. L.vo n. 267/2000, come da allegato.

Relaziona sull'argomento l'Assessore Maria Mascioli;

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore Maria Mascioli;

RICHIAMATE:

- la Legge Regionale 01/08/2017, n. 40 "*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni*", pubblicata sul B.U.R.A. Speciale n. 85 del 09/08/2017;
- la relazione illustrativa del Responsabile del Settore III – "*Servizio Urbanistica*" prot. n. 12851 del 19/10/2017;

ATTESO:

- che l'art. 5, 1° comma della L.R. 40/2017 demanda ad atto deliberativo consiliare la facoltà delle singole Amministrazioni Comunali di individuare ambiti del proprio territorio ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari motivi di carattere ambientale, storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi di recupero previsti dalla legge stessa;
- che il successivo 2° comma dello stesso articolo 5 già stabilisce che l'applicazione diretta sul territorio comunale è comunque esclusa nelle aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale ovvero nelle aree ad elevato rischio geologico o idrogeologico;
- che l'art. 2, 3° comma della L.R. 40/2017 stabilisce altresì che le disposizioni di essa legge non si applicano al recupero di vani e locali in edifici realizzati abusivamente;
- che l'art. 3, 1° comma della L.R. 40/2017 esclude, in ogni caso, il cambio di destinazione d'uso per la trasformazione dei vani e locali in luoghi di culto;
- che inoltre l'art. 3, 4° comma della L.R. 40/2017 così dispone "*Qualora gli interventi di recupero afferiscano alla prima casa, i Comuni possono disporre, con deliberazione del Consiglio comunale, la riduzione al 30 per cento del contributo straordinario dovuto in riferimento agli oneri concessori*." laddove per contributo straordinario deve intendersi quello eventualmente dovuto a titolo di monetizzazione degli standards previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68 a norma del 3° comma dello stesso art. 3;
- che i contenuti che possono essere trattati nell'eventuale atto deliberativo comunale sono pertanto quelli individuati dall'art. 5, comma 1° e dell'art. 3, comma 4° del testo in vigore della legge regionale in argomento;

PRECISATO che ai fini dell'applicazione della L.R. 40/2017 non è comunque indispensabile un atto di recepimento da parte dei Comuni, così come può ben rilevarsi dal comma 2° dell'art. 5 del seguente tenore "*La presente legge trova applicazione diretta sul territorio comunale con valenza prevalente ai regolamenti edilizi vigenti alla data di esecutività della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, ovvero decorso il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, qualora i Comuni non abbiano deliberato…omissis….*";

PRESO ATTO che vi è stata un'impugnativa del Governo di alcune parti del testo della Legge Regionale n. 40/2017 e che, nel merito di essa, il Servizio DPH004 "*Governo del Territorio, Beni Ambientali, Aree Protette e Paesaggio*" della Regione Abruzzo ha recentemente diramato una nota chiarificatrice, la quale è debitamente allegata alla presente (allegato A);

CONSIDERATA, pur con riserva di successivo provvedimento all'esito dell'impugnativa del Governo, l'opportunità di provvedere all'adozione dell'atto deliberativo consiliare previsto dall'art. 5, comma 1° e dell'art. 3, comma 4° della L.R. 40/2017, onde individuare nel territorio comunale di Loreto Aprutino alcuni ambiti di esclusione/limitazione degli interventi di recupero, nonché stabilire la riduzione del contributo straordinario previsto, nell'intento di:

- fornire il più ampio ventaglio di opportunità agli interventi di attività edilizia privata e di favorire la ripresa economica;
- promuovere ed agevolare il riuso e la rigenerazione edilizia del suolo edificato esistente, quale obiettivo di sviluppo sostenibile, piuttosto che l'ulteriore consumo di suolo inedificato;
- favorire il soddisfacimento dei bisogni dettati principalmente da esigenze di crescita del nucleo familiare;

VISTO il vigente P.R.G. comunale definitivamente approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 7/C in data 31/01/2013, entrato in vigore in data 20/03/2013, a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.A. n. 11 Ordinario 20/03/2013 dell'avviso previsto dall'art. 43 – "*Trasferimento di funzioni e compiti ai comuni*", 2° comma, della L.R. 03/03/1999 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il testo della L.R. 40/2017, come riportato sul B.U.R.A. Speciale n. 85 del 09/08/2017;

CONSIDERATO che, in virtù di tutto quanto in precedenza esposto e di quanto meglio evidenziato nella relazione illustrativa del Responsabile del Settore III – "*Servizio Urbanistica*" prot. n. 12851 del 19/10/2017, compete in definitiva al Consiglio Comunale:

a) l'individuazione degli ambiti porzioni del territorio comunale ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari motivi di carattere ambientale, storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi di recupero previsti dalla legge stessa; ciò sulla base di specifiche valutazioni dei caratteri urbanistici, territoriali, paesaggistici ed ambientali, nonché degli obiettivi ritenuti strategici dall'Amministrazione comunale ed infine delle previsioni degli eventuali strumenti di pianificazione generale ed attuativi previsti ed in vigore;
b) la facoltà di disporre, per i casi attinenti ad interventi di recupero di vani e locali accessori nonchè dei vani e locali seminterrati afferenti alla prima casa, la riduzione al 30 per cento del contributo straordinario dovuto, in virtù di quanto previsto all'art. 3, 3° comma della L.R. 40/2017;

CONSIDERATA altresì l'esigenza dell'Amministrazione Comunale di perseguire l'omogeneità ed imparzialità dell'azione amministrativa, dalla quale scaturisce la necessità di:

- formulazione di idonei criteri per la valutazione tra le alternative procedure di "*reperimento degli standards minimi previsti dal D.M. 1444/68 necessari per l'intervento di recupero e loro localizzazione*", oppure "*monetizzazione degli standards richiesti*", stante la necessità di assicurare che la qualità di vita sia sostenibile e di livello adeguato alla domanda dei servizi collettivi;
- identificazione compiuta delle superfici da destinarsi a standards di cui al D.M. 1444/68, riferite alle destinazioni d'uso residenziali e produttive, con indicazione delle rispettive modalità di calcolo, nonché la precisazione circa la necessità di garantire altresì gli spazi di parcheggio pertinenziali nella misura prevista dalla Legge n. 122/89;
- determinazione univoca del valore unitario di monetizzazione degli standards richiesti, da esprimersi in € / mq., da effettuarsi nel rispetto del criterio di cui all'art. 3 - 3° comma della L.R. 40/2017 ma che, allo stesso tempo, non dia luogo alle disparate interpretazioni che potrebbero scaturire da fattori di mercato troppo specifici o da una inappropriata consultazione dell'O.M.I.; la specificazione inoltre che le risorse così ottenute dal Comune possano essere destinate all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture anche in zone del territorio diverse da quelle oggetto dell'intervento di recupero, pur se prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi;

quanto più possibili in analogia alle altre procedure di edilizia privata comportanti il reperimento di standards o la loro monetizzazione (interventi nelle Sottozone B3 del vigente P.R.G., interventi ai sensi della L.R. 16/2009, interventi ai sensi della L.R. 49/2012, ecc.);

PRESO ATTO in particolare dell'art. 2 "*Ambito di applicazione*" della L.R. 40/2017 nel quale sono contenute le definizioni di vani e locali accessori e quelle di vani e locali seminterrati, necessari per identificare quelli suscettibili al possibile recupero, nonché indicate le condizioni che vani e locali debbono possedere affinchè in recupero sia consentito;

VISTA la proposta contenuta nella relazione illustrativa del Responsabile del Settore III – "*Servizio Urbanistica*" prot. n. 12851 del 19/10/2017;

RAVVISATO, per tutto quanto sopra, di dover provvedere all'assunzione dell'atto deliberativo consiliare previsto dalla Legge Regionale 01/08/2017, n. 40 "*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni*", per definire l'ambito comunale e le modalità applicative delle disposizioni contenute nel testo di legge pubblicato sul B.U.R.A. Speciale n. 92 del 21/12/2012, in virtù di quanto in particolare stabilito dall'art. 5, comma 1° e dall'art. 3, comma 4°;

RITENUTO a tal fine, facendo propria la proposta contenuta nella relazione illustrativa del Responsabile del Settore III – "*Servizio Urbanistica*" prot. n. 12851 del 19/10/2017, di dover stabilire che

l'applicazione nel territorio del Comune di Loreto Aprutino delle disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente contenute nella suddetta L.R. 40/2017 sia regolata dalle seguenti limitazioni e prescrizioni:

a) Ambito applicativo

Nel rispetto dell'art. 5, 1°comma della Legge Regionale 01/08/2017, n. 40, si stabilisce che l'applicazione degli interventi di recupero da essa previsti, sia possibile in tutte le zone omogenee del vigente P.R.G. comunale in premessa richiamato, fatte salve le esclusioni già previste dagli artt. 2, 3°comma – 3, 1°comma e 5, 2°comma della legge medesima, ma nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- all'interno della Sottozona A1 "*Sottozona A1 – Centro Storico ed edifici specifici posti all'interno del centro urbano*" e nella "*Sottozona A2 – Agglomerati a valenza storica ovvero edifici specifici esterni alla perimetrazione urbana*", sottozone queste entrambe normate dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente P.R.G., in considerazione della carenza di spazi di sosta ed autorimesse, l'intervento di recupero non può avere luogo nel caso si tratti di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati destinati ad uso di autorimessa, salvo che sia dimostrata la disponibilità nell'ambito dello stesso immobile o in posizione contigua di altro locale o area scoperta di proprietà, avente superficie corrispondente, da destinare al parcheggio privato;
- nelle zone agricole ("*Sottozona E1 – agricola normale*" e "*Sottozona E2 – agricole di pregio*" del vigente P.R.G.) il recupero può essere consentito solo nei limiti dei rispettivi indici fondiari fissati dagli artt. 70 – 71 e 72 della L.R. 18/83 ai fini del rispetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68; inoltre le destinazioni d'uso assentibili in tali zone, derivanti anch'esse dalla legge regionale n. 18/83 di eguale valenza gerarchica, sono integrabili solo con l'attività di somministrazione alimenti e bevande nel caso di volumetrie o superfici già esistenti con non risultino più funzionali all'attività dell'azienda agricola, nonché assicurandosi:
  - la predisposizione di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue (collegamento alla fogna comunale oppure ricorso alla sub-irrigazione o fitodepurazione ai sensi dell'art. 5, comma 1° e tabella B della L.R. 31/2010);
  - la predisposizione di idonei spazi di parcheggio riservati all'utenza nella stessa misura prevista dall'art. 5 – 2° comma del D.M. 1444/68, oltre quelli privati pertinenziali di cui all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89;
  - il rispetto del comma 43bis introdotto all'art. 1 della L.R. 11/2008 "*Nuove norme in materia di commercio*" (divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggono aree a destinazione d'uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo)
- negli edifici di Edilizia Economica e Popolare il recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati è assentibile limitatamente agli alloggi per i quali l'eventuale incremento di Superficie Residenziale non determini una Superficie Residenziale eccedente il limite indicato nella Convenzione-tipo regionale approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 111/11 del 30/12/1998 (mq. 110,00) o destinazioni d'uso incompatibili con tale Convenzione;
- nelle zone sottoposte dal vigente P.R.G. a Piano Particolareggiato (P.P.) ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A. e dell'art. 18 della Legge Regionale 18/83 e s.m.i. gli interventi di recupero sono assentibili purchè, in relazione agli standards richiesti per il maggiore carico urbanistico connesso all'intervento di recupero, venga attuata esclusivamente la monetizzazione degli stessi, anche attraverso la cessione di porzioni funzionali di fabbricati di pari valore da destinarsi a funzioni pubbliche di interesse collettivo;
- gli interventi di recupero non sono mai ammessi quando si tratti di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in edifici esistenti ricadenti nelle "*Aree di pertinenza fluviale*" individuate dalla CARTA DELLE CRITICITA' E SENSIBILITA' GEOLOGICO AMBIENTALI – TAV. P.6 del vigente P.R.G. comunale;
- gli interventi di recupero di vani e locali seminterrati, ove localizzati in edifici ricadenti nelle aree caratterizzate "*Corpo idrico sotterraneo significativo*" dalla CARTA DELLE CRITICITA' E SENSIBILITA' GEOLOGICO AMBIENTALI – TAV. P.6 del vigente P.R.G. comunale, sono assentibili solo previa verifica del livello di falda mediante misure dirette (pozzi, piezometri ecc.) e la sua escursione in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni esistenti. In nessun caso è ammesso che il livello del piano di calpestìo dei vani e locali seminterrati oggetto di recupero sia al di sotto del livello massimo di risalità della falda;

b) Criteri per la scelta tra "*reperimento degli standards minimi previsti dal D.M. 1444/68 necessari per l'ampliamento e loro localizzazione*" / "*monetizzazione degli standards richiesti*"

Stante la necessità di assicurare che la qualità di vita sia sostenibile e di livello adeguato alla domanda dei servizi collettivi, si ritiene di dover stabilire la seguente disciplina:

- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati ubicati in zona urbana si ritiene di dover privilegiare il reperimento degli standards, precisando che la loro monetizzazione potrà essere concessa solo nei seguenti casi:

1) per interventi di recupero che diano luogo ad aree di cessione non contigue dalla viabilità pubblica esistente, con conformazione plano-altimetrica sfavorevole, che possano creare situazioni di pericolo per l'ordinaria viabilità e pertanto non idonee alla realizzazione degli standards;
2) per interventi di recupero che diano luogo ad una superficie da destinarsi a standards la quale, pur se reperibile in posizione favorevole, risulti troppo esigua e quindi di fatto inutilizzabile (interventi con incremento di carico urbanistico inferiore o uguale a 3 abitanti teorici);
3) per tutti gli altri casi in cui sia documentata l'impossibilità al reperimento degli standards nell'ambito delle aree di proprietà dei proponenti l'intervento;

Gli standards oggetto di cessione devono essere localizzati nel sito interessato dall'intervento, attraverso l'individuazione di fascia a parcheggio pubblico della profondità non inferiore a mt. 3,00 laterale alla viabilità pubblica esistente. Ove non fosse reperibile nel sito interessato dall'intervento, il proponente potrà reperire lo standards in altra area urbana avente caratteristiche similari purchè collegata alla viabilità pubblica esistente.

- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati ubicati in zona agricola si prevede l'applicazione della monetizzazione da rapportarsi ad uno standards pari a mq. 18/abitante se trattasi di fabbricato residenziale o destinato alla conduzione del fondo (artt. 70 e 71 della L.R. 18/83 e s.m.i.), se trattasi di fabbricato produttivo agricolo la localizzazione o la monetizzazione degli standards sarà dovuta solo per quegli interventi di recupero previsti in aree prive della dotazione minima del 10% prevista dall'art. 72 della L.R. 18/83 e s.m.i.;
- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati artigianali/industriali, poiché l'art. 5 del D.M. 1444/68 rapporta gli standards alla superficie dell'area destinata a tali insediamenti, nella misura del 10% della Superficie Territoriale escluse le sedi viarie, la localizzazione o la monetizzazione degli standards sarà dovuta solo per quegli interventi di ampliamento previsti in aree prive della predetta dotazione minima del 10%;
- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati con destinazione direzionale, commerciale non rientranti nella speciale disciplina dell'art. 1 della L.R. 11/2008 "*Nuove norme in materia di commercio*" o ricettivi non già disciplinati da specifiche norme regionali di settore, dovrà assicurarsi nell'ambito territoriale di intervento una quota di standards di parcheggio pubblico almeno pari al 50% della dotazione dovuta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 e la quota residuale potrà essere oggetto di monetizzazione;

c) identificazione compiuta delle superfici da destinarsi a standards di cui al D.M. 1444/68, riferite alle destinazioni d'uso residenziali e produttive

- Interventi a destinazione residenziale: per gli edifici a destinazione residenziale la superficie a standards da reperire in relazione alla maggiore superficie utile lorda derivante dal recupero di cui alla L.R. 40/2017, si determina in applicazione dei parametri indicati dall'art. 3 – comma 3° del D.M. 1444/68 che ad ogni buon conto si riporta di seguito "*Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).*", fatte salve comunque le possibilità contemplate dal successivo art. 4 dello stesso D.M. 1444/68;
- interventi a destinazione produttiva: per gli edifici a destinazione non residenziale la superficie a standards da reperire in relazione alla maggiore superficie utile lorda derivante dal recupero di cui alla L.R. 40/2017, si determina in applicazione dei parametri indicati dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e precisamente:

- per insediamenti con destinazione industriale o ad essi assimilabili, la superficie a standards si determina in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- per insediamenti con destinazione direzionale, commerciale non rientranti nella speciale disciplina dell'art. 1 della L.R. 11/2008 "*Nuove norme in materia di commercio*" o ricettivi non già disciplinati da specifiche norme regionali di settore, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89), fatte salve la riduzione a metà nelle zone "B" in presenza di adeguate attrezzature integrative;

Resta fermo l'obbligo di rispetto delle Leggi Regionali che disciplinano specificatamente il Commercio e le attività turistico-ricettive.

In aggiunta alle superfici a standards sopra indicate si richiama l'obbligo di assicurare altresì per le superfici utili lorde ottenute con le misure incentivanti di cui alla L.R. 40/2017, gli spazi di parcheggio pertinenziali nella misura di 1 mq. ogni 10 mc in ossequio all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla

Legge 122/89. Tali spazi di parcheggio potranno reperirsi nell'area di pertinenza dell'edificio o dell'intervento, anche interrati o seminterrati, all'interno dell'edificio stesso, in area esterna e non contigua, anche avente destinazione di zona diversa da quella dell'intervento edilizio purchè non destinata a standards o a viabilità.

d) Valore unitario di monetizzazione degli standards richiesti

Per garantire uniformità di applicazione all'interno delle varie zone omogenee del vigente P.R.G. comunale ed aderire alla consolidata modalità di applicazione dei recenti procedimenti di monetizzazione attuati nelle sottozone "C2" (ADUP 1), sottozone "B3" ed interventi di cui alla L.R. 49/2012 e s.m.i., si stabilisce che il valore unitario di monetizzazione corrisponderà al valore unitario a fini IMU (o diversa nuova imposta sulle aree fabbricabili) relativo all'area in cui è localizzato l'immobile interessato dalle misure premiali, comunque nel rispetto dell'art. 3 – comma 3° della L.R. 40/2017 nel periodo che così recita "*…omissis….è consentita la monetizzazione, attraverso il pagamento al Comune, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario non inferiore al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001*".

Nelle zone agricole, non potendosi far riferimento al reddito dominicale, si assume quale valore unitario di monetizzazione il più basso valore a fini IMU delle zone residenziali urbane.

La destinazione degli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standards è vincolata ai sensi dell'art. 3 – comma 3° della L.R. 40/2017. Gli introiti suddetti potranno essere spesi dall'Amministrazione Comunale anche in zone del territorio comunale diverse da quelle oggetto dei singoli interventi, purchè prevalentemente contermini a queste, secondo le previsioni degli specifici atti di programmazione di settore;

e) Definizione delle destinazioni d'uso reciprocamente compatibili

Per i casi di recupero afferenti a vani e locali accessori, come definiti dall'art. 2, 1°comma - lettera a) della L.R. 40/2017, non essendo prescritto dalla legge regionale stessa che il cambio di destinazione d'uso debba avvenire all'interno della medesima categoria funzionale tra quelle di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono da ritenersi reciprocamente complementari le seguenti destinazioni:

- Ø destinazioni residenziali integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie di cui alle lettere a2) b), c) limitatamente ad esercizi di vicinato, d) con l'esclusione dei luoghi di culto, e) dell'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale;
- Ø destinazioni produttive integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie a1) unità abitativa dell'imprenditore ovvero per il personale di custodia per una superficie massima di mq. 150,00, a2) strettamente connessi con l'attività principale, c) limitatamente ad esercizi di vicinato, d) con l'esclusione dei luoghi di culto, e), dell'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale;
- Ø destinazioni produttive la cui attività risulti già dismessa o mai avviata, integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie di cui alle lettere a1), a2), c) limitatamente ad esercizi di vicinato, d) con l'esclusione dei luoghi di culto, e), dell'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale;
- Ø destinazioni turistico-ricettive, integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie di cui alle lettere a1) limitatamente a residenze del titolare o personale addetto, d) con l'esclusione dei luoghi di culto;
- Ø destinazioni agricole, integrabili: con a1) unica residenza nell'unità aziendale, attività agrituristica in ogni forma, somministrazione alimenti e bevande;

RITENUTO altresì opportuno, nell'ottica di voler agevolare il soddisfacimento dei bisogni dettati principalmente da esigenze di crescita dei nuclei familiari, disporre per gli interventi di recupero che afferiscano alla prima casa la riduzione al 30 per cento del contributo straordinario dovuto, in virtù della facoltà attribuita al Comune dall'art. 3, 3° comma della L.R. 40/2017, laddove per contributo straordinario deve intendersi quello eventualmente dovuto a titolo di monetizzazione degli standards previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68 ai sensi dell'art. 3, 3°comma della stessa L.R. 40/2017;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Leg.vo n. 267/2000 che vengono allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli n. 8 , resi per alzata di mano da n. 10 consiglieri presenti e n. 8 votanti, astenuti n. 2 (Buccella, Giovanetti);

D E L I B E R A

1) Le premesse formano parte integrante della presente deliberazione;

2) PRENDERE ATTO dell'entrata in vigore della Legge Regionale 01/08/2017, n. 40 "*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni*", nel testo pubblicato sul B.U.R.A. Speciale n. 85 del 09/08/2017, la cui applicazione diretta sul territorio comunale è già stabilita nei tempi indicati dal comma 2° dell'art. 5 di essa;

3) STABILIRE che l'applicazione nel territorio del Comune di Loreto Aprutino delle disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente contenute nella suddetta L.R. 40/2017 sia regolata dalle seguenti limitazioni e prescrizioni:

a) Ambito applicativo

Nel rispetto dell'art. 5, 1°comma della Legge Regionale 01/08/2017, n. 40, si stabilisce che l'applicazione degli interventi di recupero da essa previsti, sia possibile in tutte le zone omogenee del vigente P.R.G. comunale in premessa richiamato, fatte salve le esclusioni già previste dagli artt. 2, 3°comma – 3, 1°comma e 5, 2°comma della legge medesima, ma nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- all'interno della Sottozona A1 "*Sottozona A1 – Centro Storico ed edifici specifici posti all'interno del centro urbano*" e nella "*Sottozona A2 – Agglomerati a valenza storica ovvero edifici specifici esterni alla perimetrazione urbana*", sottozone queste entrambe normate dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente P.R.G., in considerazione della carenza di spazi di sosta ed autorimesse, l'intervento di recupero non può avere luogo nel caso si tratti di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati destinati ad uso di autorimessa, salvo che sia dimostrata la disponibilità nell'ambito dello stesso immobile o in posizione contigua di altro locale o area scoperta di proprietà, avente superficie corrispondente, da destinare al parcheggio privato;
- nelle zone agricole ("*Sottozona E1 – agricola normale*" e "*Sottozona E2 – agricole di pregio*" del vigente P.R.G.) il recupero può essere consentito solo nei limiti dei rispettivi indici fondiari fissati dagli artt. 70 – 71 e 72 della L.R. 18/83 ai fini del rispetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68; inoltre le destinazioni d'uso assentibili in tali zone, derivanti anch'esse dalla legge regionale n. 18/83 di eguale valenza gerarchica, sono integrabili solo con l'attività di somministrazione alimenti e bevande nel caso di volumetrie o superfici già esistenti con non risultino più funzionali all'attività dell'azienda agricola, nonché assicurandosi:
  - la predisposizione di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue (collegamento alla fogna comunale oppure ricorso alla sub-irrigazione o fitodepurazione ai sensi dell'art. 5, comma 1° e tabella B della L.R. 31/2010);
  - la predisposizione di idonei spazi di parcheggio riservati all'utenza nella stessa misura prevista dall'art. 5 – 2° comma del D.M. 1444/68, oltre quelli privati pertinenziali di cui all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89;
  - il rispetto del comma 43bis introdotto all'art. 1 della L.R. 11/2008 "*Nuove norme in materia di commercio*" (divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggono aree a destinazione d'uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo)
- negli edifici di Edilizia Economica e Popolare il recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati è assentibile limitatamente agli alloggi per i quali l'eventuale incremento di Superficie Residenziale non determini una Superficie Residenziale eccedente il limite indicato nella Convenzione-tipo regionale approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 111/11 del 30/12/1998 (mq. 110,00) o destinazioni d'uso incompatibili con tale Convenzione;
- nelle zone sottoposte dal vigente P.R.G. a Piano Particolareggiato (P.P.) ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A. e dell'art. 18 della Legge Regionale 18/83 e s.m.i. gli interventi di recupero sono assentibili purchè, in relazione agli standards richiesti per il maggiore carico urbanistico connesso all'intervento di recupero, venga attuata esclusivamente la monetizzazione degli stessi, anche attraverso la cessione di porzioni funzionali di fabbricati di pari valore da destinarsi a funzioni pubbliche di interesse collettivo;
- gli interventi di recupero non sono mai ammessi quando si tratti di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in edifici esistenti ricadenti nelle "*Aree di pertinenza fluviale*" individuate dalla CARTA DELLE CRITICITA' E SENSIBILITA' GEOLOGICO AMBIENTALI – TAV. P.6 del vigente P.R.G. comunale;
- gli interventi di recupero di vani e locali seminterrati, ove localizzati in edifici ricadenti nelle aree caratterizzate "*Corpo idrico sotterraneo significativo*" dalla CARTA DELLE CRITICITA' E SENSIBILITA' GEOLOGICO AMBIENTALI – TAV. P.6 del vigente P.R.G. comunale, sono assentibili solo previa verifica del livello di falda mediante misure dirette (pozzi, piezometri ecc.) e la sua escursione in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni esistenti. In nessun caso è ammesso che il livello del piano di calpestìo dei vani e locali seminterrati oggetto di recupero sia al di sotto del livello massimo di risalità della falda;

b) Criteri per la scelta tra "*reperimento degli standards minimi previsti dal D.M. 1444/68 necessari per l'ampliamento e loro localizzazione*" / "*monetizzazione degli standards richiesti*"

Stante la necessità di assicurare che la qualità di vita sia sostenibile e di livello adeguato alla domanda dei servizi collettivi, si ritiene di dover stabilire la seguente disciplina:

- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati ubicati in zona urbana si ritiene di dover privilegiare il reperimento degli standards, precisando che la loro monetizzazione potrà essere concessa solo nei seguenti casi:
  4) per interventi di recupero che diano luogo ad aree di cessione non contigue dalla viabilità pubblica esistente, con conformazione plano-altimetrica sfavorevole, che possano creare situazioni di pericolo per l'ordinaria viabilità e pertanto non idonee alla realizzazione degli standards;
  5) per interventi di recupero che diano luogo ad una superficie da destinarsi a standards la quale, pur se reperibile in posizione favorevole, risulti troppo esigua e quindi di fatto inutilizzabile (interventi con incremento di carico urbanistico inferiore o uguale a 3 abitanti teorici);
  6) per tutti gli altri casi in cui sia documentata l'impossibilità al reperimento degli standards nell'ambito delle aree di proprietà dei proponenti l'intervento;

  Gli standards oggetto di cessione devono essere localizzati nel sito interessato dall'intervento, attraverso l'individuazione di fascia a parcheggio pubblico della profondità non inferiore a mt. 3,00 laterale alla viabilità pubblica esistente. Ove non fosse reperibile nel sito interessato dall'intervento, il proponente potrà reperire lo standards in altra area urbana avente caratteristiche similari purchè collegata alla viabilità pubblica esistente.
- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati ubicati in zona agricola si prevede l'applicazione della monetizzazione da rapportarsi ad uno standards pari a mq. 18/abitante se trattasi di fabbricato residenziale o destinato alla conduzione del fondo (artt. 70 e 71 della L.R. 18/83 e s.m.i.), se trattasi di fabbricato produttivo agricolo la localizzazione o la monetizzazione degli standards sarà dovuta solo per quegli interventi di recupero previsti in aree prive della dotazione minima del 10% prevista dall'art. 72 della L.R. 18/83 e s.m.i.;
- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati artigianali/industriali, poiché l'art. 5 del D.M. 1444/68 rapporta gli standards alla superficie dell'area destinata a tali insediamenti, nella misura del 10% della Superficie Territoriale escluse le sedi viarie, la localizzazione o la monetizzazione degli standards sarà dovuta solo per quegli interventi di ampliamento previsti in aree prive della predetta dotazione minima del 10%;
- per interventi di recupero di vani e locali accessori o vani e locali seminterrati localizzati in fabbricati con destinazione direzionale, commerciale non rientranti nella speciale disciplina dell'art. 1 della L.R. 11/2008 "*Nuove norme in materia di commercio*" o ricettivi non già disciplinati da specifiche norme regionali di settore, dovrà assicurarsi nell'ambito territoriale di intervento una quota di standards di parcheggio pubblico almeno pari al 50% della dotazione dovuta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 e la quota residuale potrà essere oggetto di monetizzazione;

c) identificazione compiuta delle superfici da destinarsi a standards di cui al D.M. 1444/68, riferite alle destinazioni d'uso residenziali e produttive

- Interventi a destinazione residenziale: per gli edifici a destinazione residenziale la superficie a standards da reperire in relazione alla maggiore superficie utile lorda derivante dal recupero di cui alla L.R. 40/2017, si determina in applicazione dei parametri indicati dall'art. 3 – comma 3° del D.M. 1444/68 che ad ogni buon conto si riporta di seguito "*Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).*", fatte salve comunque le possibilità contemplate dal successivo art. 4 dello stesso D.M. 1444/68;
- interventi a destinazione produttiva: per gli edifici a destinazione non residenziale la superficie a standards da reperire in relazione alla maggiore superficie utile lorda derivante dal recupero di cui alla L.R. 40/2017, si determina in applicazione dei parametri indicati dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e precisamente:
  - per insediamenti con destinazione industriale o ad essi assimilabili, la superficie a standards si determina in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
  - per insediamenti con destinazione direzionale, commerciale non rientranti nella speciale disciplina dell'art. 1 della L.R. 11/2008 "*Nuove norme in materia di commercio*" o ricettivi non già disciplinati da specifiche norme regionali di settore, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 come modificato

dalla Legge 122/89), fatte salve la riduzione a metà nelle zone “B” in presenza di adeguate attrezzature integrative;

Resta fermo l'obbligo di rispetto delle Leggi Regionali che disciplinano specificatamente il Commercio e le attività turistico-ricettive.

In aggiunta alle superfici a standards sopra indicate si richiama l'obbligo di assicurare altresì per le superfici utili lorde ottenute con le misure incentivanti di cui alla L.R. 40/2017, gli spazi di parcheggio pertinenziali nella misura di 1 mq. ogni 10 mc in ossequio all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89. Tali spazi di parcheggio potranno reperirsi nell'area di pertinenza dell'edificio o dell'intervento, anche interrati o seminterrati, all'interno dell'edificio stesso, in area esterna e non contigua, anche avente destinazione di zona diversa da quella dell'intervento edilizio purchè non destinata a standards o a viabilità.

d) Valore unitario di monetizzazione degli standards richiesti

Per garantire uniformità di applicazione all'interno delle varie zone omogenee del vigente P.R.G. comunale ed aderire alla consolidata modalità di applicazione dei recenti procedimenti di monetizzazione attuati nelle sottozone “C2” (ADUP 1), sottozone “B3” ed interventi di cui alla L.R. 49/2012 e s.m.i., si stabilisce che il valore unitario di monetizzazione corrisponderà al valore unitario a fini IMU (o diversa nuova imposta sulle aree fabbricabili) relativo all'area in cui è localizzato l'immobile interessato dalle misure premiali, comunque nel rispetto dell'art. 3 – comma 3° della L.R. 40/2017 nel periodo che così recita “*…omissis….è consentita la monetizzazione, attraverso il pagamento al Comune, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario non inferiore al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001*”.

Nelle zone agricole, non potendosi far riferimento al reddito dominicale, si assume quale valore unitario di monetizzazione il più basso valore a fini IMU delle zone residenziali urbane.

La destinazione degli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standards è vincolata ai sensi dell'art. 3 – comma 3° della L.R. 40/2017. Gli introiti suddetti potranno essere spesi dall'Amministrazione Comunale anche in zone del territorio comunale diverse da quelle oggetto dei singoli interventi, purchè prevalentemente contermini a queste, secondo le previsioni degli specifici atti di programmazione di settore;

e) Definizione delle destinazioni d'uso reciprocamente compatibili

Per i casi di recupero afferenti a vani e locali accessori, come definiti dall'art. 2, 1°comma - lettera a) della L.R. 40/2017, non essendo prescritto dalla legge regionale stessa che il cambio di destinazione d'uso debba avvenire all'interno della medesima categoria funzionale tra quelle di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono da ritenersi reciprocamente complementari le seguenti destinazioni:

- Ø destinazioni residenziali integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie di cui alle lettere a2) b), c) limitatamente ad esercizi di vicinato, d) con l'esclusione dei luoghi di culto, e) dell'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale;
- Ø destinazioni produttive integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie a1) unità abitativa dell'imprenditore ovvero per il personale di custodia per una superficie massima di mq. 150,00, a2) strettamente connessi con l'attività principale, c) limitatamente ad esercizi di vicinato, d) con l'esclusione dei luoghi di culto, e), dell'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale;
- Ø destinazioni produttive la cui attività risulti già dismessa o mai avviata, integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie di cui alle lettere a1), a2), c) limitatamente ad esercizi di vicinato, d) con l'esclusione dei luoghi di culto, e), dell'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale;
- Ø destinazioni turistico-ricettive, integrabili: con le destinazioni d'uso espressamente definite dalle categorie di cui alle lettere a1) limitatamente a residenze del titolare o personale addetto, d) con l'esclusione dei luoghi di culto;
- Ø destinazioni agricole, integrabili: con a1) unica residenza nell'unità aziendale, attività agrituristica in ogni forma, somministrazione alimenti e bevande;

4) DISPORRE, in virtù della facoltà espressamente attribuita al Comune dall'art. 3, 3° comma della L.R. 40/2017, per gli interventi di recupero che afferiscano alla prima casa, la riduzione al 30 per cento del contributo straordinario eventualmente dovuto a titolo di monetizzazione degli standards previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68 ai sensi dell'art. 3, 3°comma della stessa legge regionale, al fine di agevolare il soddisfacimento dei bisogni dettati principalmente da esigenze di crescita dei nuclei familiari;

5) PRECISARE che le somme versate in favore del Comune a titolo di monetizzazione degli standards, la cui destinazione vincolata è quella risultante dall'art. 3 – comma 3° della L.R. 40/2017, verranno introitate su apposito capitolo da prevedersi all'interno del Bilancio Corrente Esercizio finanziario;

6) STABILIRE che gli introiti suddetti potranno essere spesi dall'Amministrazione Comunale anche in zone del territorio comunale diverse da quelle oggetto dei singoli interventi, purchè prevalentemente contermini a

queste, secondo le previsioni degli specifici atti di programmazione di settore;

7) DEMANDARE al Responsabile del Settore III – "*Servizio Urbanistica*" gli adempimenti inerenti la pubblicizzazione della presente deliberazione, attraverso la predisposizione di idoneo avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul sito web comunale, per applicazione dell'art. 13 della Legge 241/90 concernente le norme sulla partecipazione;

8) DARE ATTO altresì che la presente deliberazione non comporta spese a carico dell'Ente;

Successivamente, stante l'urgenza il Consiglio Comunale con voti favorevoli n. 8, resi per alzata di mano da n. 10 consiglieri presenti e n. 8 votanti, astenuti n. 2 (Buccella, Giovanetti)

D E L I B E R A

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

IL VICE PRESIDENTE
Testi Maria Elena
_____

IL SEGRETARIO GENERALE
Francesca Diodati
_____

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
Il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo di pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonchè al regolamento per l'accesso agli atti

COMUNE DI LORETO APRUTINO
Provincia di Pescara

Parere di Regolarità Tecnica

IL DIRIGENTE / P.O.

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.
in ordine alla REGOLARITA' TECNICA
della proposta n. 649 del 23/10/2017

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE

Loreto Aprutino, lì 23/10/2017

IL DIRIGENTE
DI CARLO LUCIANO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonchè al regolamento per l'accesso agli atti.

COMUNE DI LORETO APRUTINO
Provincia di Pescara

Visto di Regolarità Contabile

IL DIRIGENTE / P.O.
SERVIZI ECONOMICI FINANZIARI
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.
in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE
della proposta n. 649 del 23/10/2017

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE atto senza spese

Loreto Aprutino, lì 24/10/2017

IL DIRIGENTE
DI BATTISTA RANIERI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonchè al regolamento per l'accesso agli atti.

COMUNE DI LORETO APRUTINO
Provincia di Pescara

Nota di Pubblicazione

.

Il 02/11/2017 viene pubblicata all'Albo Pretorio la deliberazione di Consiglio numero 36 del 27/10/2017 con oggetto:

Legge Regionale 01/08/2017, n. 40 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni". Provvedimenti ai sensi dell'art. 5, comma 1° e dell'art. 3, comma 4°.

e vi resterà affissa pr giorni 15 ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in data : 27/10/2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Data 02/11/2017

Ferri Patrizia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonchè al regolamento per l'accesso agli atti.