



COMUNE DI CAPACCIO

(Provincia di Salerno)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 76 del 30/06/2009

OGGETTO: Progetto ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziali – Art. 19 N.T.A. – Richiesta Resp. UTC prot. 21852/2009 – Provvedimenti – Rinvio.

L'anno duemilanove il giorno trenta del mese di giugno, alle ore 18,30 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Capaccio. Alla seconda convocazione, in seduta ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

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

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

Consiglieri

Presenti n. 18

Assenti n. 3

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

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

Il Presidente legge la proposta di rinvio, integrata da: “,che non si condivide e si ritiene ininfluyente ai fini del rinvio”. , dopo: Visto il parere del responsabile del Settore III.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il responsabile dell'UTC ha presentato una proposta tecnica, consistente in una richiesta di rilascio di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 19 della NTA;
- che sulla proposta dell'UTC è stato richiesto un esame istruttorio da parte del Direttore Generale;
- che dalla susseguente relazione si evidenziano perplessità in ordine all'ipotesi di rilascio del permesso di costruire;
- che, inoltre, il Comando Vigili Urbani, richiesto apposita relazione sullo stato dei luoghi, ha comunicato di aver bisogno di ulteriore tempo per approfondire aspetti problematici della situazione in esame;

Visto il parere del responsabile del Settore III, che non si condivide e si ritiene ininfluyente ai fini del rinvio;

Sentita la dichiarazione di voto del consigliere Troncone, che si riporta in allegato;

Proceduto alla votazione, resa per appello nominale, che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente – consiglieri presenti n. 18, astenuti n.///, votanti n. 18, voti favorevoli n. 18, voti contrari n.///

DELIBERA

- di rinviare, come rinvia, per mesi tre e per i motivi in premessa esposti, ogni determinazione in merito all'oggetto.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to Paolo Paolino

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

E' copia conforme all'originale.

Li

IL FUNZIONARIO DELEGATO

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

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

Li

13 LUG. 2009

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

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

Li

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore



COMUNE DI CAPACCIO

PROVINCIA DI SALERNO

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

(Art. 53, 1° comma, della legge 8 giugno 1990, n. 143)

OGGETTO: Pacchetto RISTANTURAZIONE EDILIZIA D'EDIFICI GIÀ
A GRICOLI DA DESTINARE A RESIDENZIALI - ART. 1 P.N.T.A.
- RICHIESTA RESP. UTC Part. 21852/2009 - PROVVEDIMENTI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere:

Contrario in quanto le motivazioni sottobte non sono
pertinenti ai fini del pronunciamento del C.C.

IL RESPONSABILE

Data _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

IL RESPONSABILE

Data _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Sotto il profilo della legittimità esprime parere:

IL SEGRETARIO

Data _____



Capaccio, 22/06/2009
Corso Vittorio Emanuele, 84047 - Capaccio
(SA)

Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)

Prot. N. 25619

Il Direttore Generale

Sig. Presidente del Consiglio
SEDE

E, p.c. Sig. Sindaco
SEDE

Giunta Comunale
SEDE

Relazione istruttoria proposta UTC – Riscontro nota n. 22786
del 03/06/2009.

Premessa.

1. Inquadramento normativo della NTA
2. Esame proposta UTC
3. Controdeduzioni

Premessa

L'UTC, con nota 21852 del 26/05/2009, propone di rilasciare il permesso di costruire relativamente al progetto di "Ristrutturazione Edilizia di edifici agricoli da destinare a residenziale", presentato in data 23/04/2008, definitivamente integrato in data 19/03/2009.

La domanda di permesso è stata presentata dalla sig.ra Moschillo Vincenza, nata e residente in Agropoli, nella qualità di procuratrice della Soc. PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l..

1. Inquadramento normativo della NTA.

Le norme di attuazione sono state previste dall'art. 7, n. 6, della LU, come un vero e proprio obbligo, in quanto già prima erano sussistenti nella pratica.

Rispetto al Regolamento Edilizio, che contiene una completa disciplina edilizia del territorio, le NTA devono essere diverse per ogni zona, costituiscono, essenzialmente, il Regolamento specifico di zona, e debbono essere contenute nel p.r.g., in quanto suoi elementi.

Ciò comporta alcune differenze.

- le norme di attuazione sono soggette alle osservazioni, mentre il Regolamento Edilizio non lo è;
- le norme di attuazione del PRG godono dell'effetto di salvaguardia, mentre il Regolamento Edilizio non ne gode, per cui viene ad avere effetto soltanto dalla data della sua entrata in vigore;

- le norme di attuazione comportano la conseguente riduzione del contenuto del Regolamento Edilizio Comunale. Ciò non legittima però la prassi, non di rado seguita, di dare regole, nelle NTA, a che a materie di cui si dovrebbero occupare i Regolamenti Edilizi.

Le norme di attuazione possono suddividersi sotto il profilo della impugnabilità, in

- norme che hanno effetto immediatamente lesivi (come le norme che stabiliscono la destinazione di zona);
- norme che hanno carattere astratto e regolamentare (si impugnano al momento dell'impugnazione dell'atto che ne costituisce applicazione).

2. Esame proposta UTC

La proposta è formulata in correlazione con l'art. 19 delle NTA del vigente PRG, che per manufatti edilizi ricadenti in zona agricola, abbandonati e degradati, la cui destinazione originaria sia improponibile, prevede la possibilità di una diversa destinazione da quella di Piano, ma esclusivamente per le seguenti categorie:

- a. residenziale;
- b. commerciale-alberghiera;
- c. attrezzature di interesse comunale.

Sul progetto sono stati acquisiti i pareri favorevoli della Soprintendenza competente, della ASL e dell'Ufficio Comunale Istruttore.

Il proponente ribadisce, inoltre, che per il cambio di destinazione non si richiederebbe, la procedura di variante: a supporto di quanto sopra si richiama un caso precedente analogo (Laus) e la disciplina espressa delle stesse NTA.

Controdeduzioni

La proposta dell'UTC contiene, a parere dello scrivente, alcune insufficienze ed inesattezze relative al concetto di zone agricole ed alla sua utilizzazione.

Ritiene, infatti, il proponente UTC che in zona agricola si possa *agevolmente* proporre un cambio di destinazione, senza valutare il pregio della destinazione agricola, quando si è in presenza di una estensione esigua della stessa.

La zona agricola è nata, come istituto, con la legge – ponte n. 765/67, che ha esteso, modificando il testo dell'art. 7 della LU, la disciplina dei Piani Regolatori all'interno del territorio comunale, col conseguente obbligo di sottoposizione a licenza (poi concessione ed ora permesso) per le attività costruttive da svolgersi in qualsiasi parte del territorio.

La funzione della zona agricola nell'ambito del contesto edificatorio si è venuta delineando in virtù dell'opera della giurisprudenza, la quale ha riconosciuto a questa zona un valore ambientale, considerandola come polmone verde che costituisce la necessaria riserva di aree prive di inquinamento e nel contempo di contenimento della disordinata espansione dell'abitato (c.d.s. Sez. V -28/09/1993).

Anche le leggi regionali, quale la LR 14/82 della Campania, hanno un occhio di riguardo per la salvaguardia delle zone agricole più produttive, prevedendo di insediare gli agglomerati urbani nei terreni marginali.

Nella situazione di che trattasi, il proponente UTC, obliterando i concetti suesposti, sostiene che su un terreno posto nel cuore della Piana del Sele è "impensabile esercitare oggi, con le tecniche più moderne... l'attività agricola originaria".

Sostiene ancora il proponente, che tale fatto è “precluso anche in virtù delle professioni dei singoli eredi, che non sono più collegate all’uso agricolo della proprietà ereditata...”.

Si lega, quindi, il concetto di valore delle aree alla misura esigua della stessa e la permanenza della destinazione agricola alle professioni degli eredi.

Sono evidenti le grosse aporie che derivano da tale ragionamento, tanto che si ritiene ultroneo chiarirle puntualmente.

Infine si sostiene che il complesso agricolo sia abbandonato senza che tale non risulta essere!

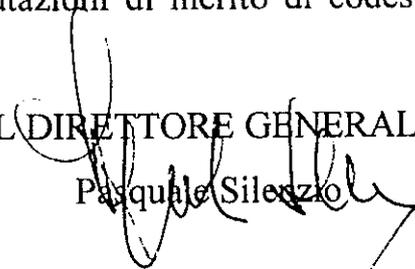
Da parte dell’UTC si chiede al Consiglio Comunale di approvare la proposta con un proprio atto, che non costituirebbe l’avvio di una procedura di variante, ma la conclusione di un procedimento di deroga.

Quindi la delibera del Consiglio Comunale non può che costituire l’avvio di un procedimento, se non di variante, certamente di deroga, sulla quale dovrà intervenire anche l’esame definitivo da parte di altri organi competenti.

La presente comunicazione è stata predisposta senza tener conto della relazione programmatica del Consiglio Comunale per la redazione del PUC, che pur prevede linee di sviluppo contrastanti con la proposta pervenuta.

Si rimette pertanto la relazione per le valutazioni di merito di codesto Consiglio Comunale.

IL DIRETTORE GENERALE


Pasquale Silenzio



Corpo Polizia Municipale
Ufficio P.G.

Protocollo n 26492 /2009

CAPACCIO, 26/06/2009

AL DIRETTORE GENERALE
Dr. Pasquale Silenzio

OGGETTO: Accertamenti – Progetto relativo alla ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a Residenziali (art 19N.T.A.) Riscontro nota del 23/06/2009 prot n 25876.

A riscontro della richiesta di accertamenti in oggetto, si riferisce che le operazioni da effettuare richiedono dei tempi tecnici non prevedibili e, comunque non inferiori a 15 gg.
Pertanto, la vostra richiesta di evasione della pratica in "Tempi brevi", non può essere soddisfatta. Si chiede quindi il NULLA OSTA alla concessione dei tempi suddetti.
Si resta in attesa di determinazioni in merito.





Prot. n. 26884

Capaccio, 30/06/2009_

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III

Decreto Sindacale prot. n. 13806 del 06/04/2009

Oggetto: Progetto relativo alla “**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI GIA’ AGRICOLI DA DESTINARE A RESIDENZIALE (Art. 19 N.T.A.)**”. P.ca Rif. 62/2008 prot. n. 16162 del 23/04/2008 e successiva integrazione prot. n. 24034 del 18/06/2008, prot. n. 39321 del 16/10/2008, prot. n. 43526 del 12/11/2008, prot. n. 10079 del 12/03/2009. **Relazione tecnica istruttoria per il Consiglio Comunale di cui all’Art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.R.G. prot. n. 21837 del 26/05/2009 – Integrazione.**

Il presente approfondimento istruttorio deriva dagli atti susseguitosi alla originaria relazione tecnica istruttoria richiamata in oggetto.

Infatti a tale richiamato atto hanno fatto seguito i seguenti documenti:

1. Relazione del Direttore Generale prot. n. 25619 del 22/06/2009;
2. Richiesta del Direttore Generale al Settore V del 23/06/2009, prot. n. 25876;
3. Risposta del Settore V del 26/06/2009, prot. n. 26492.

Dall’esame delle “Controdeduzioni” contenute nella Relazione del Direttore Generale prot. n. 25619 del 22/06/2009, tralasciando le considerazioni ivi espresse, che non si condividono, circa l’esistenza dei requisiti previsti all’Art. 19 delle vigenti N.T.A., ampiamente dimostrati ed avallati con la propria relazione istruttoria prot. n. 21837 del 26/05/2009, che qui si richiama e si conferma integralmente, si dissente, altresì, dall’affermazione ivi fatta, peraltro non basata su alcun nuovo e/o diverso elemento oggettivo, circa il fatto che il complesso agricolo, oggetto della richiesta di cui in parola, non sia abbandonato. A tale affermazione ha fatto poi seguito la richiesta al Settore V, prot. n. 25876 del 23/06/2009, chiedendo, appunto, la verifica dello stato di degrado e di abbandono del complesso agricolo di cui trattasi. A tale richiesta faceva seguito la risposta del Settore V, prot. n. 26492 del 26/06/2009, dalla quale si evince che per effettuare l’accertamento richiesto aveva bisogno di almeno 15 giorni di tempo.

Orbene si ritiene che le “Controdeduzioni” non aggiungono nè tolgono niente a quanto espresso con la propria relazione tecnica istruttoria prot. n. 21837 del 26/05/2009, specie perchè non fondate su elementi nuovi e/o diversi da quelli agli atti di quest’Ufficio. Lo scrivente Ufficio si è limitato ad eseguire quanto richiesto all’Art. 19 delle vigenti N.T.A. che prevedono, per le fattispecie ivi contemplate, che la pratica edilizia sia inviata al Consiglio Comunale per il dovuto pronunciamento di competenza onde consentire la conclusione del procedimento in corso incardinato presso questo Settore. Nè si ritiene, qualora fosse legittima la procedura intrapresa, pertinente nè legittima la richiesta avanzata del 23/06/2009, prot. n. 25876, di verifica di situazioni già contenute nell’atto istruttorio ufficiale da parte di organi terzi anche perchè tale procedura non è prevista in alcun regolamento o norma comunale.

Oggetto: Progetto ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziali – Art. 19
NTA –

Al nono capoverso delle vigenti NTA leggiamo “ Nel caso di edifici già agricoli, che siano abbandonati e degradati e la cui destinazione originaria sia improponibile, potrà essere deliberata per essi dal Consiglio Comunale anche una destinazione diversa da quella dettata dalle norme di zona del P.R.G., ma soltanto per le seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) commerciale alberghiera;
- c) attrezzature di interesse comune.

Da quanto è stato possibile appurare sembra che vi siano due diverse tesi di un possibile valorizzazione di carattere economico dei manufatti.

Una di conservazione rigida sostenuta dalle NTA e dal Direttore Generale che vede nella stagnazione e cura della situazione paesaggistica attuale un valore aggiunto di carattere generale.

Una più possibilista riguardante il singolo manufatto sostenuta dal Responsabile del III Settore che vede in determinati recuperi e cambi di destinazione una migliore e maggiore valorizzazione di zone abbandonate per mancato ritorno economico.

Forse un monitoraggio esatto degli immobili in questione e la decisione caso per caso da parte di una maggioranza qualificata del Consiglio Comunale potrebbe rappresentare una soluzione ideale del problema che certamente porta all'attenzione molte sfaccettature.

Si

Spavanti