



COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

Provincia di Teramo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 31 del 13-09-2024

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI UR= BANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - PRATICA EDILIZIA N. 710/2022 - PROVVE= DIMENTI**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno tredici del mese di settembre nella Casa Comunale e nella solita sala delle adunanze, alle ore 09:53, previa convocazione fatta con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, in Prima convocazione ed in seduta pubblica. La pubblicità della seduta è assicurata tramite streaming.

La presidenza della seduta è assunta dall'Avv. RECCHIUTI GABRIELLA in qualità di PRESIDENTE, partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.Ssa D'Egidio Raffaella.

Risultano presenti al punto in oggetto :

NUGNES MARIO	P	PAVONE ENIO	P
DI GIROLAMO SABATINO	A	VANNUCCI VALENTINA	P
GINOBLE TERESA	A	IEZZI TORIELLA	P
Ciancaione Rosaria	P	ADDAZII VINCENZO	P
RECCHIUTI GABRIELLA	P	DI FELICE SIMONA	P
DI GIUSEPPE FRANCESCO	A	ACETO CHRISTIAN GABRIELE	P
CHIAROBELLI DARIO	A	BELLACHIOMA GIUSEPPE ERCOLE	A
DE NIGRIS PAOLO	P	Ruggieri Marco	P
PETRINI NICOLA	A		

Assegnati compreso il Sindaco n.[17]

In carica compreso il Sindaco n.[17]

Presenti n. [11]

Assenti n. [6]

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Poiché il numero degli intervenuti risulta legale, viene aperta la discussione sull'argomento.

Presenti in aula n. 11 Consiglieri.

Assenti n. 6 Consiglieri (Di Girolamo, Ginoble, Di Giuseppe, Chiarobelli, Petrini e Bellachioma)

Il Presidente comunica che si passa alla trattazione della proposta **"PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 - PRATICA EDILIZIA N. 710/2022 – PROVVEDIMENTI"**.

Relaziona la proposta l'Assessore Mazzocchetti.

Si disconnette da remoto il Consigliere Iezzi (**Presenti n. 10 Consiglieri**).

Il Presidente apre la discussione agli interventi.

Interviene il Consigliere Pavone.

Segue l'intervento del Consigliere Ciancaione dichiarando il suo voto favorevole alla proposta di delibera.

Considerato che non ci sono altri interventi il Presidente mette a votazione la proposta di delibera n. 38.

La relazione dell'Assessore Mazzocchetti, gli interventi, le repliche e le dichiarazioni di voto sono integralmente trascritti nel resoconto di seduta allegato alla presente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- è preciso e primario obiettivo dell'Amministrazione Comunale porre in atto quanto di propria competenza per garantire lo sviluppo economico e favorire gli investimenti sul territorio in grado di sostenere le eccellenze produttive ed economiche presenti, nonché promuovere innovazione e qualità;
- tale obiettivo può trovare concretizzazione anche attraverso la promozione di interventi edilizi sulle attività produttive;
- questa Amministrazione è particolarmente sensibile nei confronti degli operatori che manifestino la volontà di effettuare interventi finalizzati al miglioramento, alla riqualificazione, al rinnovamento delle attività produttive ed economiche, con conseguenti ricadute sullo sviluppo economico e sulla crescita occupazionale;
- il ricorso al permesso di costruire in deroga al piano urbanistico, strumento proprio da utilizzarsi in regime straordinario, rappresenta uno dei mezzi per sostenere iniziative di trasformazione, riqualificazione e sviluppo delle attività esistenti;

Dato atto che:

- in data 18/10/2022 al prot. n. 41650, successivamente integrata e modificata in data 07/05/2024, con prott. 20137 e 20139, è stata presentata, da parte della società My House Legno Srl, un'istanza volta al rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e dell'art. 7.6 delle NTA vigenti, per l'ampliamento di un opificio artigianale esistente in sottozona D2, ubicato in località Piane Vomano, individuato catastalmente al Foglio n. 59, Part. n. 424 (pratica edilizia n. 710/2022);
- la proposta progettuale, presentata dalla società My House Legno Srl, prevede la realizzazione di un ampliamento del sito produttivo, sede principale della sua attività, mediante la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica posti in aderenza a quello esistente. Tale intervento propone, sul lato Nord, confinante con area di proprietà comunale (parcheggio), di superare il limite di distanza minima dal confine di proprietà, da qui l'esigenza di ricorrere alla procedura di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici;

Valutato che:

- la normativa vigente per la Sottozona D2, non permette la realizzazione di costruzioni a distanze dal confine inferiori a 6,00 m;

- la deroga riguarda la distanza dal confine Nord, rispetto a quella definita dalle norme;
- l'intervento di ampliamento sul lato Nord è realizzabile unicamente se concesso in deroga e con rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;

Considerato che:

- la società My House Legno Srl, al fine di diversificare e ampliare le prospettive di crescita economica, si è qualificata e certificata per la lavorazione di elementi ferrosi sulla base della EN 1090-1:2009+A1:2011;
- tale iniziativa imprenditoriale porta ad espandere la propria attività e, di conseguenza, a ricercare nuove figure professionali da occupare nei nuovi reparti in ampliamento;
- con la suddetta proposta progettuale, la società My House Legno Srl, manifesta la propria intenzione di espandere il peso della propria attività nell'ambito del territorio del Comune di Roseto degli Abruzzi, con la volontà di continuare a crescere sia qualitativamente sia quantitativamente, adeguando l'insediamento produttivo con conseguente previsione di benefici sul piano occupazionale;
- il richiedente verserà al Comune di Roseto degli Abruzzi, prima del rilascio del titolo abilitativo, un contributo straordinario, così come previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) pari a € 6.810,00;
- detto contributo straordinario, è calcolato con le modalità di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/2024, con la quale sono stati approvati i *Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001;*
- oltre al contributo straordinario, il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione ai sensi di legge;

Valutato, inoltre, che:

- l'art. 14 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 "*Testo Unico in Materia Edilizia*" che stabilisce che "*il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia*";
- il medesimo art. 14 stabilisce che "*la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*";

Evidenziato che il rilascio del permesso di costruire in deroga spetta al funzionario competente, limitandosi il Consiglio Comunale ad una mera valutazione in ordine alla sussistenza di un pubblico interesse. Occorre infatti considerare, sulla scorta di quanto affermato dalla costante giurisprudenza (cfr., ex multis, Cons. Stato, Sez. IV, 7 settembre 2018, n. 5277; id., 26 luglio 2017, n. 3680; Consiglio di Stato, sez. II, 11.10.2021, n. 6761; Cons. Stato, sez. IV, 24.10.2019, n. 7228; sez. IV, 23.04.2020, n. 2585; sez. VI, 3.08.2020, n. 4898), che:

- il permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (rubricato "*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*") è un istituto di carattere eccezionale rispetto all'ordinario titolo edilizio e rappresenta l'espressione di un potere ampiamente discrezionale che si concretizza in una decisione di natura urbanistica, da cui trova giustificazione la necessità di una previa delibera del Consiglio Comunale;
- in particolare, in tale procedimento il Consiglio Comunale è chiamato ad operare una comparazione tra l'interesse pubblico al rispetto della pianificazione urbanistica e quello del privato ad attuare l'interesse costruttivo;

Considerato che l'approvazione del progetto depositato non può avvenire se non attraverso il permesso di costruire in deroga e che la possibilità di tale deroga:

- era già contemplata dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 1 Marzo 1963, n. 518 con l'intento "*...di dare la più esatta e rigorosa interpretazione alle disposizioni di cui all'art.3 della legge (21/12/1955)..., riguardante la facoltà - da parte dei comuni - di derogare alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori...*" fissando (al punto 1) i presupposti giuridici della facoltà di deroga e cioè che "*...è indispensabile, ovviamente, che per l'esercizio del potere di deroga esista, nella regolamentazione vigente nel comune (regolamento edilizio, norme di attuazione di piano regolatore generale o di piano di ricostruzione) un'apposita norma che attribuisca al comune stesso il potere di derogare a determinate disposizioni contenute nelle predette norme...*";
- è prevista nella Legge Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e s.m.i, all'art. 64 (vigente ai sensi dell'art. 100, comma 2, della L.R. 58/2023);
- è prevista dalle vigenti NTA allegata al PRG, all'art. 7.6 "*Deroghe*";
- è prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, all'art. 42 "*Concessioni edilizie in deroga*" che testualmente recita "*Le disposizioni delle presenti norme e degli strumenti urbanistici possono essere derogati secondo le modalità e casi previsti dall'art. 64 della L.R. 18/83 e da altre leggi vigenti.*";

Considerato che il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi sull'istanza mediante assenso alla deroga, valutando la sussistenza dei presupposti stabiliti dalla legge ed accertando il pubblico interesse, nei termini stabiliti dalla normativa vigente;

Considerato che l'intervento risulta conforme alle disposizioni di cui agli artt. 7 (*Limiti di densità edilizia*), 8 (*Limiti di altezza degli edifici*) e 9 (*Limiti di distanza tra fabbricati*) del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, citate al comma 3 dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;

Atteso che, in ordine alla nozione di interesse pubblico:

- l'art. 14 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;
- la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, Direzione generale dell'Urbanistica, n. 3210 del 28/10/1967 definisce:
 - 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.*);
 - 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, siti produttivi, etc.*);
- il Consiglio di Stato, con sentenza (sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) ha dichiarato legittima l'applicazione del permesso di costruire in deroga ad un intervento di recupero di un immobile privato riconosciuto di interesse pubblico dall'amministrazione comunale, evidenziando che "*non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso*";
- permane in capo all'organo deliberante una precisa valutazione discrezionale circa la ragioni che giustificano la deroga alle disposizioni del piano regolatore o dei regolamenti locali;
- non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano (dietro l'indispensabile valutazione da parte dell'amministrazione comunale);

Ritenuto che l'intervento proposto per le motivazioni sopra descritte configura un interesse pubblico di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 7.6 delle NTA vigenti;

Considerato l'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del T.U. Edilizia, anch'esso novellato dalla legge 164/2014 “*decreto sblocca Italia*”, prevede che alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria concorra la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore è erogato al Comune stesso sotto forma di “*contributo straordinario*”, che “*attesta l'interesse pubblico*”, con un significativo collegamento lessicale con l'analoga espressione usata nell'art. 14, comma 1, dello stesso Testo Unico. Non che la corresponsione del contributo esaurisca l'indagine sulla sussistenza e sulla consistenza dell'interesse pubblico, ma sicuramente la previsione del contributo integra un elemento di positiva valutazione della sua presenza e valorizzazione;

Riconosciuto che la circostanza descritta genera un “*maggior valore per l'immobile*” rendendo pertanto necessario il versamento del “*contributo straordinario*” in ossequio dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., calcolato in base a quanto stabilito dai *Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001*, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/2024;

Considerato che, oltre al contributo straordinario, il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione ordinario ai sensi di legge (art. 16 del D.P.R. 380/2001);

Dato atto che la deroga attiene esclusivamente, per ciò che riguarda lo specifico oggetto dell'istanza, alla realizzazione dell'ampliamento dell'opificio, sul lato Nord, a distanza inferiore a quella consentita dalle norme tecniche di attuazione, ciò in ossequio ai disposti dell'articolo 14 del DPR 380/2001, dell'art. 7.6 delle NTA e dell'articolo 42 del REC;

Vista la deliberazione Giunta Comunale n. 78 del 29/02/2024 con la quale è stato approvato il *Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026*, la cui sezione 2 denominata “*Valore pubblico, performance e anticorruzione*” nella sottosezione 2.3 contiene il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza e ed in particolare l'allegato 8 dello stesso Piano, che non ascrive il presente processo ad un'area di rischio specifica ma che per analogia può essere assimilato all'Area di rischio “*Pianificazione Urbanistica*” con cod. processo P363 – “*SUE – Rilascio o controllo titoli abilitativi edilizi (Acquisizione pareri)*”, da cui si evince che il presente procedimento è classificato a rischio *MEDIO*;

Visti, altresì, gli allegati del predetto *PIAO 2024-2026, sottosezione 2.3 - Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT)*, recanti le misure generali e specifiche di prevenzione del rischio corruzione che sono state rispettate nel procedimento/provvedimento in esame;

Dato atto che la Commissione Consiliare Permanente “*Urbanistica e Gestione del Territorio*” si è espressa sulla proposta di che trattasi nella seduta del 05.09.2024, con esito favorevole, così come da verbale del 05.09.2024 allegato

Visti:

- la relazione istruttoria allegata;
- i pareri resi a norma degli artt. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Visti, altresì:

- i Regolamenti Comunali in materia di Edilizia;
- i *Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001*, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/2024;
- il D.M. n. 1444/1968 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e s.m.i. (vigente ai sensi dell'art. 100, comma 2, della L.R. 58/2023);
- il vigente PRG del Comune di Roseto degli Abruzzi è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 10/01/1990;
- il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

L'esito della votazione per appello nominale è il seguente:

Consiglieri presenti n. 10

Consiglieri assenti n. 7 (Di Girolamo, Ginoble, Di Giuseppe, Chiarobelli, Petrini, Iezzi e Bellachioma).

Consiglieri astenuti n. //

Consiglieri votanti n. 10

Consiglieri contrari n. //

Con n. 10 voti favorevoli

DELIBERA

1. di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;
2. di dichiarare che l'intervento possiede i requisiti previsti per l'ammissibilità della deroga ai sensi dell'art. 14 della D.P.R. 380/2001, dell'art. 42 del vigente Regolamento Edilizio Comunale e dell'art. 7.6 delle NTA;
3. di concedere la deroga agli strumenti urbanistici comunali per l'intervento proposto con istanza in data 18/10/2022 al prot. n. 41650, successivamente integrata e modificata in data 07/05/2024, con prott. 20137 e 2013, da parte della società My House Legno Srl, per l'ampliamento di un opificio artigianale esistente in sottozona D2, ubicato in località Piane Vomano, individuato catastalmente al Foglio n. 59, Part. n. 424 (pratica edilizia n. 710/2022);
4. di dare atto che la proposta progettuale, presentata dalla società My House Legno Srl, prevede la realizzazione di un ampliamento del sito produttivo, sede principale della sua attività, mediante la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica posti in aderenza a quello esistente e che tale intervento prevede, sul lato Nord, confinante con area di proprietà comunale, la deroga per la distanza dal confine;
5. di dare atto, altresì, che la deroga concerne esclusivamente quanto espressamente riportato nel deliberato e non può ritenersi di fatto estesa ad altri elementi non menzionati, anche se oggettivamente presenti negli atti ed elaborati progettuali;
6. di autorizzare, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 s.m.i. - il rilascio del permesso di costruire in deroga;
7. di prendere atto che la deroga e la conseguente realizzazione dell'intervento genera "*maggior valore*" così come definito dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 3801 e s.m.i.;
8. di precisare che il contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lett. d-ter) del T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, stimato dal competente ufficio in 6.810,00 € (calcolato in base ai *Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001*, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/2024), sarà introitato, in sede di rilascio del titolo edilizio;
9. di dare atto che, oltre al contributo straordinario, il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione ordinario ai sensi di legge (art. 16 del D.P.R. 380/2001), in sede di rilascio del titolo edilizio;
10. di dare atto della competenza del Dirigente del Settore I, circa l'adozione dei provvedimenti per portare a compimento l'intervento in oggetto, qui esaminato a livello generale e con finalità di indirizzo;
11. di precisare che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata ma ha effetti diretti in positivo sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Ente;
12. di stabilire che qualora sia accertata una diversa destinazione non rispondente a finalità di interesse

generale rispetto a quella autorizzata mediante permesso di costruire in deroga, la stessa dovrà ritenersi configurabile - quanto alle sanzioni amministrative applicabili - quale ipotesi di opera eseguita in totale difformità del permesso di costruire, costituendo la destinazione d'uso fissata nel provvedimento, elemento essenziale della deroga;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza di dare immediata esecutività alla presente deliberazione;

Il Presidente del Consiglio mette ai voti l'immediata eseguibilità della delibera per alzata di mano.

In esito alla votazione di seguito riportata:

Consiglieri presenti n. 10

Consiglieri assenti n. 7 (Di Girolamo, Ginoble, Di Giuseppe, Chiarobelli, Petrini, Iezzi e Bellachioma).

Consiglieri astenuti n. //

Consiglieri votanti n. 10

Consiglieri contrari n. //

Con n. 10 voti favorevoli

DELIBERA

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Avv. RECCHIUTI GABRIELLA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.Ssa D'Egidio Raffaella