



COMUNE DI CITTÀ SANT'ANGELO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 46 DEL 05/10/2020

OGGETTO: Atto di indirizzo per rilancio dell'attività edilizia nel centro storico attraverso misure di agevolazioni economiche e di semplificazioni procedurali nonché approvazione di modifiche al regolamento edilizio approvato con Delibera di C.C. n° 86/2019

L'anno duemilaventi, addì cinque, del mese di Ottobre alle ore 16:00, nella SEDE DEL CONSIGLIO COMUNALE, dietro regolare avviso di convocazione del , Prot. N. , contenente anche l'elenco degli affari da trattare, notificato ai Consiglieri in carica del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune stesso nei termini di legge, si è riunito in seduta sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
PERAZZETTI MATTEO	SI	SPACCO ARIANNA	--
TRAVAGLINI LUCIA	SI	ROMANO ANTONIO	SI
DI GREGORIO MARCELLO	SI	GIOVANNOLI PAOLO	SI
VALLOREO MAURIZIO	SI	MELCHIORRE ANTONIO	SI
RAPAGNETTA SIMONA	SI	LONGOVERDE PATRIZIA	--
CARALLA ERNESTINA	SI	PATRIZI MAURO	SI
PLEVANO ANTONIO	SI	CIAVATTELLA CATIA	--
POLINESI FRANCESCO	SI	SERACINI STEFANO	SI
D'ANTEO LUCIO	--		

Presenti n° 13 Assenti n° 4

Partecipa il Segretario Generale ZANATTA GIAN LUIGI, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza il Presidente, Geom. PLEVANO ANTONIO, il quale riconosciuta legale l'adunanza per l'intervento di N. 13 Consiglieri sui diciassette assegnati al Comune, dichiara aperta la seduta, che è pubblica.

Prima dell'inizio della trattazione del punto, rientra in aula il consigliere Caralla (presenti n. 13, assenti n. 4 ed in particolare i consiglieri D'Anteo, Spacco, Ciavattella e Longoverde);

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE l'art. 14 della legge regionale n° 62/99, abrogata dalla L.R. n° 11/08, prevedeva espressamente per i centri storici quanto segue:

“nel recepimento delle disposizioni di cui all'art. 8, i comuni entro i 180 giorni, predispongono uno specifico strumento di pianificazione delle attività commerciali per il Centro storico di cui al precedente art. 6 (Piano per il centro storico) o per parte di esso, al fine di valorizzare la funzione commerciale riqualificandone le funzioni primarie di centro di aggregazione sociale.

La predisposizione dello strumento di cui al comma precedente, che a scelta del Comune può assumere anche la veste di una delibera programmatica, è obbligatoria per tutti i comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti e per i comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti aventi un centro riconosciuto di particolare pregio storico, artistico, culturale ed archeologico.

Lo strumento di cui al presente articolo, previa la ricognizione delle funzioni delle attività economiche e la valutazione della situazione di viabilità, traffico e in generale di impatto ambientale, stabilisce i criteri ed i parametri per lo svolgimento delle attività commerciali che possono contenere una delle seguenti condizioni:

- a) sottoporre l'apertura di negozi di vicinato a valutazioni di impatto con le disposizioni del Piano del centro storico di cui al comma 1 del presente articolo;
- b) escludere o incentivare aggregazioni di esercizi, ampliamenti o trasferimenti in particolari luoghi e contenitori;
- c) fissare anche specifiche merceologie da escludere o incentivare;
- d) prevedere deroghe particolari di natura urbanistica al fine di rendere disponibili alle specifiche attività commerciali locali non rispondenti ai normali parametri e standards previsti.

Sino a quando i comuni non si siano dotati del Piano del Centro storico o della delibera programmatica di individuazione degli indirizzi, sono sospese le aperture di esercizi di qualsiasi tipologia e superficie.

I comuni, al fine di salvaguardare e valorizzare i centri storici e i centri urbani, esposti a processi di desertificazione della residenza e delle attività economiche, possono predisporre specifici piani per il recupero e la riqualificazione di tali contesti, prevedendo la realizzazione di centri commerciali naturali, promossi attraverso l'associazionismo tra operatori privati con la partecipazione e il coordinamento di enti ed istituzioni pubbliche.

La Regione, nell'ambito delle proprie competenze al fine di favorire la razionale evoluzione e sviluppo della rete distributiva, predispone specifici strumenti di sostegno e di promozione degli interventi finalizzati alla valorizzazione ed alla riqualificazione delle attività commerciali nell'ambito dei Centri storici e urbani.”

CONSIDERATO CHE:

- gli articoli 68 e 69 della Legge Regionale n° 11/08 prevedono per i centri storici quanto segue:

“68. (Disposizioni per i centri storici e centri urbani).

I Comuni, al fine di salvaguardare e valorizzare i centri storici e i centri urbani, esposti a processi di rarefazione delle attività economiche e di decremento dei residenti, possono predisporre specifici piani per il recupero e la riqualificazione di tali contesti, prevedendo la realizzazione di centri commerciali naturali, promossi attraverso l'associazionismo tra operatori privati con la partecipazione e il coordinamento di enti ed istituzioni pubbliche. I Comuni possono, altresì, prevedere all'interno del

centro storico o parte di esso l'insediamento di esercizi polifunzionali nel rispetto dei parametri stabiliti dal comma 34.

69. (Disposizioni per i centri storici e centri urbani).

La Regione, nell'ambito delle proprie competenze e al fine di favorire la razionale evoluzione e sviluppo della rete distributiva, predispone specifici strumenti di sostegno e di promozione degli interventi finalizzati alla valorizzazione ed alla riqualificazione delle attività commerciali nell'ambito dei Centri Storici e urbani.”

TENUTO CONTO CHE il Consiglio Comunale con deliberazione n°56 del 24.11.2008 recepiva la L.R. n° 11/08;

RICHIAMATA la L.R. n° 59/2010;

ATTESO CHE:

- Il Consiglio Comunale con deliberazione n° 86/2019 approvava il regolamento edilizio nel quale ai commi 3.1.6.8. si prevedono possibilità di deroghe per locali esistenti alla data del 31.08.1967 nel centro storico, sia ai fini del rilascio di agibilità e sia per rilascio di titoli abilitativi;

CONSIDERATO CHE:

- la Regione Abruzzo anche attraverso l'emanazione della L.R. n° 22/2013 ha riaffermato per i centri storici il principio che ... “in ragione della particolarità e della valenza del contesto architettonico che deve essere pienamente salvaguardato, nonché dell'obiettivo strategico volto ad assicurare la rivitalizzazione del relativo tessuto sociale e urbanistico, il regolamento può disciplinare deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, quali superfici ed altezze dei vani abitativi esistenti, in quanto prevalente il principio del restauro conservativo e del recupero filologico delle antiche tipologie abitative storiche”;

-Gli interventi di recupero e restauro conservativo degli immobili in disuso devono garantire la salvaguardia storica, sociale e culturale del tessuto urbanistico in cui sono inseriti ed il rispetto dello stile storico, architettonico e decorativo originario che li caratterizza, esclusivamente attraverso l'impiego di materiali di finitura di recupero, al fine di ospitare il cliente in un contesto ambientale di pregio, ricco di storia e tradizioni e consentire allo stesso di vivere una esperienza autentica all'interno del borgo;

- il Comune di Città Sant'Angelo è stato riconosciuto e fa parte “dei borghi più belli d'Italia”;

-con propria Delibera n. 72 del 19/04/2012 la Giunta Comunale prendeva atto dei contenuti e degli indirizzi riportati nel Documento Programmatico Preliminare del P.R.G., connessi alla redazione del nuovo P.R.G. comunale;

-con Delibera n. 28 del 5/07/2012 il Consiglio Comunale approvava il Documento Programmatico Definitivo del P.R.G. che contiene già indicazioni circa il riutilizzo di vani esistenti nel centro storico per esercizi di vicinato, servizi ect;

CONSIDERATO CHE si rende necessario fornire ulteriori strumenti operativi, oltre a quanto già sopra ed in particolare per il Centro Storico, agli organi di gestione, in linea con quanto già stabilito dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. n°86/2019, ritenendo che nella definizione prevista al comma 3.1.6.8. "norme particolari per edifici esistenti" debba intendersi tutti i locali esistenti, cioè sia ai piani fuori terra che seminterrati e interrati, a condizione però che vengano attivate espressamente le procedure e le verifiche previste dai commi citati, nonché valutati caso per caso e per ogni tipo di attività da insediare nel centro storico, gli aspetti inerenti il superamento delle barriere architettoniche, prevenzione incendi, sicurezza dell'immobile, dell'acustica, dei fumi ed esalazioni, della sorveglianza e della sicurezza degli impianti;

RITENUTO DOVER FORNIRE ulteriori disposizioni al fine di contribuire fattivamente alla riduzione della congiuntura sfavorevole che attraversa la nostra Nazione ed in particolare dei centri storici;

Con voti favorevoli n. 13, resi per alzata di mano da n. 13 consiglieri presenti (assenti n. 4 ed in particolare i consiglieri D'Anteo, Spacco, Ciavattella e Longoverde);

DELIBERA

1-di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente deliberato, costituendone presupposto e motivazione;

2-di approvare, per quanto esposto in precedenza, ed in linea con quanto già stabilito dal Consiglio Comunale con delibera n.86/2019, i seguenti indirizzi operativi e procedurali a cui tutti gli organi di gestione competenti in materia dovranno attenersi e perseguire:

- per quanto attiene alla definizione prevista al comma 3.1.6.8. "norme particolari per edifici esistenti" si specifica che debba intendersi per tutti i locali esistenti ed autorizzati in base alle norme e al regolamento edilizio del vigente P.R.G. come "Per locali ubicati nella zona A (centro storico)", da intendersi "qualsiasi manufatto o vano ubicato sia ai piani fuori terra che a quelli seminterrati e interrati esistenti, alla data del 31.08.1967".

-condizione necessaria e sufficiente per la trasformazione e utilizzo dei suddetti vani/locali è che vengano attivate espressamente le procedure e le verifiche previste ai commi 3.1.6.8 del citato REC, fermo restando che vengano valutati, caso per caso (trattandosi di deroga ai requisiti igienico - edilizi) a seconda del tipo di attività, tutti gli aspetti inerenti il superamento delle barriere architettoniche, sicurezza statica, prevenzione incendi, sicurezza dell'immobile, dell'acustica, dei fumi ed esalazioni, della sorveglianza, della sicurezza degli impianti e della sicurezza sui luoghi di lavoro ;

3-il recupero dei vani esistenti, come sopra indicati, da destinare ad uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale è ammesso ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 40/2017;

4-per l'anno 2020 e 2021, in via sperimentale e salvo proroghe da determinarsi con ulteriore specifico atto di Giunta comunale, tutti gli interventi edilizi nella Zona A -centro storico presentati presso l'Ente, previa espressa richiesta scritta da parte del titolare richiedente e/o suo delegato, potranno essere esaminati dagli uffici tecnici in deroga all'ordine cronologico di presentazione; i tempi di istruttoria e di valutazione dovranno essere il più possibile ridotti e nel caso di "istruttoria complessa" dovrà essere prontamente comunicata all'interessato;

5 -ai sensi del comma 4 bis dell'articolo 17 del d.p.r. n° 380/01, sempre in via sperimentale salvo proroghe, per l'anno 2020 e 2021, al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione **all'interno del centro storico**, le relative pratiche edilizie saranno esentate dal contributo di costruzione;

6- stabilire altresì che nel centro storico per quanto attiene il mutamento della destinazione d'uso rilevante o non rilevante, occorre fare riferimento soltanto all'articolo 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e quando il mutamento di destinazione d'uso si verifica all'interno della stessa categoria funzionale individuata tra quella di cui tra la lettera a) e la lettera d) del citato articolo 3, comma 1 deve essere considerato urbanisticamente non rilevante, ed è pertanto sempre consentito. Si precisa che nell'ambito del cambio d'uso non urbanisticamente rilevante, per i locali autorizzati ed utilizzati con la destinazione commerciale/produttivo qualora venisse cessata l'attività, entro 10 giorni dalla cessata attività, con semplice autocertificazione e relativa documentazione fotografica, il proprietario dovrà rendere noto al settore Tecnico e Finanze dell'Ente che gli stessi sono destinati a magazzino e/o ad uso non produttivo. Viceversa nel caso di riattivazione, fatte salve eventuali norme più restrittive, con comunicazione ai predetti uffici dell'Ente potrà essere riattivata la destinazione catastale e edilizia autorizzata.

7- i proventi derivanti da monetizzazioni di cui alla Legge Regionale n° 40/2017 dovranno essere utilizzati esclusivamente per la riqualificazione di vie e piazze del centro storico;

8- stabilire, infine, che nel centro storico, al fine di garantire la salvaguardia storica, sociale, culturale del tessuto urbanistico, edilizio ed architettonico, non sono ammessi gli interventi di isolamento termico esterno agli edifici, la installazione di impianti fotovoltaici sul tetto, a meno di tegola fotovoltaica integrata, nonché l'installazione a parete di pompe di calore su vie e spazi pubblici;

6- specificare che quanto sopra deliberato non costituisce variante ai sensi della L.R. n° 18/83 e s.m.i. nel testo vigente, ma sono da ritenersi modifiche e specificazioni del vigente regolamento edilizio;

7-dare atto che ai fini dell'attuazione dell'"ecobonus" e "sismabonus", le disposizioni del vigente testo unico dell'edilizia (dpr n° 380/01), prevalgono sulle disposizioni normative comunali dettate dalle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio;

8- riservarsi, nei poteri, nelle prerogative ed attribuzioni assegnate, al Consiglio Comunale e alla Giunta Comunale l'adozione di ulteriori indirizzi finalizzati a garantire la salvaguardia storica, sociale e culturale del tessuto urbanistico del borgo;

9-demandare al Settore III - Gestione del Territorio la eventuale predisposizione degli adempimenti necessari per l'esecuzione della presente deliberazione e per la pubblicità di quanto sopra deliberato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto stante l'imminente attuazione del decreto rilancio;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 13, resi per alzata di mano da n. 13 consiglieri presenti (assenti n. 4 ed in particolare i consiglieri D'Anteo, Spacco, Ciavattella e Longoverde);

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Presidente
Geom. PLEVANO ANTONIO

Segretario Generale
ZANATTA GIAN LUIGI

i

ⁱ Copia digitale di documento informatico firmato e prodotto ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.