



COMUNE DI CITTÀ SANT'ANGELO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 675 DEL 12/04/2022

Servizio SETTORE III - TECNICO
Ufficio UFFICIO III - TECNICO
Responsabile Procedimento D'ALONZO DONATO
Proponente D'ALONZO DONATO

Oggetto: "Modifica ed integrazioni alla delibera di C.C. n° 46/2020 avente ad oggetto: "Atto di indirizzo per rilancio dell'attività edilizia nel centro storico attraverso misure di agevolazioni economiche e di semplificazioni procedurali nonché approvazione

PARERI (Art.49 DLgs 267 del 18/08/2000)

a) Ai fini della regolarità tecnica si esprime parere **FAVOREVOLE**

Il Responsabile dell'Ufficio e/o del Procedimento

D'ALONZO DONATO

Il Responsabile del Servizio

D'ALONZO DONATO

b) Ai fini della regolarità contabile si esprime parere

Il Responsabile del Servizio

Data,

Depositata in Segreteria il _____

APPROVAZIONE																											
		PRES.		VOTO							PRES.		VOTO														
CARICA	COGNOME E NOME	S	I	N	O	F	A	V	C	O	A	S	T	CARICA	COGNOME E NOME	S	I	N	O	F	A	V	C	O	A	S	T
SINDACO	PERAZZETTI MATTEO													CONSIGLIERE	SPACCO ARIANNA												
CONSIGLIERE	TRAVAGLINI LUCIA													CONSIGLIERE	ROMANO ANTONIO												
CONSIGLIERE	DI GREGORIO MARCELLO													CONSIGLIERE	GIOVANNOLI PAOLO												
CONSIGLIERE	VALLOREO MAURIZIO													CONSIGLIERE	MELCHIORRE ANTONIO												
CONSIGLIERE	RAPAGNETTA SIMONA													CONSIGLIERE	LONGOVERDE PATRIZIA												
CONSIGLIERE	CARALLA ERNESTINA													CONSIGLIERE	PATRIZI MAURO												
PRESIDENTE	PLEVANO ANTONIO													CONSIGLIERE	CIAVATELLA CATIA												
CONSIGLIERE	POLINESI FRANCESCO													CONSIGLIERE	SERACINI STEFANO												
CONSIGLIERE	D'ANTEO LUCIO																										
		PRESENZE					VOTAZIONI																				
		SI		NO			FAVOREVOLI		CONTRARI			ASTENUTI															
TOTALE																											
VOTAZIONE PER IMMEDIATA ESEGUIBILITA'																											

La proposta è stata approvata nella seduta del _____ con atto n. _____ alla presenza dei sopra indicati componenti.

IL SEGRETARIO GENERALE

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 ex 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;

VISTI gli articoli 66 e 67 della L.R. n° 23/2018 inerente il testo unico in materia di commercio;

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 sopradetto 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 ed integrazione e modifica di quanto già stabilito con delibera di Consiglio Comunale n° 46/2020;

VISTI la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni, il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali 18 agosto 2000, n. 267, il Testo Unico dell'Edilizia, emanato con D.P.R. n. 380/2001, lo Statuto Comunale;

TENUTO CONTO dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del vigente Decreto Legislativo n° 267/2000, e del Regolamento comunale di contabilità;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge dai presenti;

DELIBERA

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

2-di confermare ed in parte modificare, per quanto esposto in precedenza, in linea con quanto già stabilito dal Consiglio Comunale con delibera n.86/2019 e delibera di Consiglio Comunale n°46/2020, 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 tale definizione debba intendersi riferita a tutti i locali esistenti ed autorizzati in base alle norme e al regolamento edilizio del vigente P.R.G. come anche "Per locali ubicati nella zona A (centro storico)" con caratteristiche di "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 2022 e 2023, in via sperimentale e salvo proroghe da determinarsi con ulteriore specifico atto di Consiglio 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 dell'art. 17 comma 4 bis del d.p.r. n° 380/01, sempre in via sperimentale e salvo proroghe, per l'anno 2022 e 2023, 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- prevedere che i proventi derivanti da monetizzazioni di cui alla Legge Regionale n° 40/2017 delle pratiche edilizie relative al centro dovranno essere utilizzati esclusivamente per la progettazione e 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 (cosiddetto cappotto termico), l'installazione a parete di pompe di calore visibili da vie e spazi pubblici, la installazione di impianti fotovoltaici sul tetto non integrati, a meno di tegola fotovoltaica integrata e/o impianti fotovoltaici integrati. Si precisa che la completa integrazione architettonica del fotovoltaico è tale se non si verificano evidenti contrasti in termini di forma, colori e proporzioni tra le parti fotovoltaiche e le parti convenzionali dell'involucro interessato; in definitiva, l'impianto fotovoltaico non deve in alcun modo risultare "aggiunto" all'edificio su cui sorge ma pienamente "contestualizzato" rispetto ad esso.

Non si devono inoltre verificare interferenze significative, in termini di ostruzione alla radiazione solare, tra volumi, sporgenze e dotazioni aggiuntive dell'edificio (come ad esempio camini e antenne) e i moduli fotovoltaici.

(Per una più chiara evidenza di quanto sopra detto si allega schema/foto esplicativa delle modalità di inserimento sul tetto nel centro storico);

L'applicazione di "cappotti termici" per finalità di efficientamento energetico è ammessa esclusivamente alle seguenti condizioni:

- Non interessi facciate su spazi e vicoli pubblici;
- Non interessi edifici classificati dal piano di recupero del centro storico quali "edifici soggetti ad interventi di restauro conservativo";

Per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche per gli edifici nel centro storico aperti al pubblico, le attività esistenti prima della Legge n° 104/92 e di superficie inferiore a mq. 250,00 dovranno garantire il criterio della visibilità/l'accessibilità inerente agli spazi di relazione e agli spazi nei quali il cittadino entra in contatto con la funzione svolta dall'attività che ha sede in quel determinato luogo. Per le attività che presentano una superficie netta pari o superiore ai 250 metri quadrati deve essere garantita l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico, requisito, questo, non richiesto alle attività di minore superficie.

Tali disposizioni si applicano alle nuove edificazioni o quelle che sono oggetto di ristrutturazione. Se non vengono soddisfatte le disposizioni richieste viene negata l'agibilità dei locali.

9- 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, integrazioni e specificazioni del vigente regolamento edilizio;

10-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;

12-dare atto altresì che per quanto specificato ed al fine di sostenere e promuovere concretamente la bioarchitettura e la realizzazione, in generale sul territorio comunale, di edilizia biocompatibile le disposizioni del regolamento edilizio, integrato con quanto sopra deliberato, integrano e sostituiscono, limitatamente agli aspetti innanzi citati, le norme del PRG e del piano di recupero del centro storico qualora dispongano diversamente;

11- 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 nonché la realizzazione di interventi di bioarchitettura e di boedilizia;

12-di dare atto che la presente deliberazione integra e sostituisce quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n° 46/2020;

13-demandare al Settore III - Gestione del Territorio la eventuale predisposizione degli adempimenti necessari per l'esecuzione della presente deliberazione nonché fornire adeguata pubblicità e diffusione alla collettività di quanto sopra deliberato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto stante l'imminente attuazione del decreto rilancio e dei termini previsti dallo Stato per gli interventi di "ecobonus" e "sismabonus";

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e con votazione ----- favorevole resa per alzata di mano

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.