

COPIA



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
CONSIGLIERI ASSEGNATI AL COMUNE N. 40

Seduta
del giorno **25.02.2010**

N. **05** del Registro

Oggetto: Piano Casa Regionale – art. n° 7 comma 2 e 4.

L'anno duemila **dieci** ____ addì **venticinque** ____ del mese di **febbraio** ____ alle ore **10,00** ____
in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato previ
avvisi in data **19.02.2010** e, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

		P	A			P	A
1) DE LUCA	Vincenzo			22) SORRENTINO	Luca		
2) BARBIROTTI	Dario		*	23) AVAGLIANO	Amedeo		
3) BUONAIUTO	Alfonso			24) TOMELO	Francesco		
4) COSCIA	Giovanni			25) GALDI	Domenico		
5) CARRANO	Antonio			26) ANDRIA	Alfonso		*
6) LIGUORI	Corrado			27) CICCONE	Romano		*
7) GUARIGLIA	Antonio			28) STASI	Pietro Damiano		*
8) LANDOLFI	Nicola			29) VENTRE	Carmelo		*
9) AMOROSO	Pasquale			30) FERRARA	Alessandro		*
10) BONADIES	Giannicola			31) DI CARLO	Horace		*
11) DE GENNARO	Mario		*	32) FALCONE	Gaetana		*
12) SENATORE	Anna			33) FEZZA	Vilma		*
13) AMODIO	Camillo			34) MORRONE	Fausto		
14) MILITE	Claudio		*	35) PETILLO	Marco		
15) FERRAIOLI	Raffaele			36) RENIS	Giovanni		*
16) DELLA VALLE	Raffaele			37) MAROTTA	Antonio		*
17) CRISCITO	Pasquale			38) PIERRO	Antonio		
18) SIANO	Alfonso		*	39) ZITAROSA	Giuseppe		*
19) BASSO	Giovanni			40) CELANO	Roberto		*
20) CRISCUOLO	Gaetano			41) DE FEO	Ortensio		*
21) VENTURA	Domenico		*				

Presenti 23

Assenti 18

Presiede il Presidente **LIGUORI**.

Partecipano alla seduta il V. Segretario Generale **MAROTTA** e gli Assessori **AVOSSA, CASCONI, CONFORTI, DE MAIO, DE PASCALE, FIORE, GUERRA, PICARONE**.

Si attesta la copertura finanziaria della presente deliberazione sul seguente capitolo che presenta la necessaria disponibilità: _____

Il Ragioniere Capo

IL CONSIGLIO

Premesso:

- che in data 30/12/2009 è entrata in vigore la Legge Regione Campania n.19 del 28 Dicembre 2009 "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa";
- che la predetta normativa prevede, tra l'altro all'articolo 7 una serie di azioni al fine di favorire la risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, in linea con le finalità e gli indirizzi della legge regionale n.13/2008, da attuarsi attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile della città e con strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale ed in particolare:
 - a) al comma 2 dell' art. 7 si prevede che possono essere individuati dalle amministrazioni comunali, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, con atto consiliare da adottare entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, **in deroga** agli strumenti urbanistici vigenti, ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968;
 - b) al comma 3 dell' art. 7 si prevede la sostituzione di edifici residenziali pubblici compresi negli ambiti di cui al comma 2 consentendone l'aumento, entro il limite del cinquanta per cento, della volumetria esistente;
 - c) al comma 4 dell' art. 7 si prevede che laddove non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare gli ambiti di cui al comma 2 contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo;
- che per gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e c), è prevista una determinazione del Consiglio Comunale di individuazione degli ambiti da assumersi perentoriamente entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge in quanto, decorso il termine perentorio, il Comune perde la facoltà di individuare gli ambiti ed il soggetto richiedente ha la facoltà di avviare l'istanza per il rilascio del permesso di costruire fatti salvi i casi di esclusione previsti dall'art. 3.

Rilevato:

- che in data 24/01/2007 è entrato in vigore il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Salerno redatto ai sensi della Legge Regione Campania n.16/2004, oggetto successivamente di una Variante Normativa semplificativa/integrativa, entrata in vigore in data 03/06/2009;
- che il PUC è basato sulla logica e sui principi perequativi, applicati alle aree di trasformazione del territorio comunale, secondo gli indici e i parametri fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e nelle schede di Comparto;
- che il PUC è in fase di attuazione, e sono stati già redatti numerosi Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica;
- che nel PUC sono già prefigurati i meccanismi della sostituzione edilizia e della cosiddetta "premieria urbanistico-edilizia", ai fini della riqualificazione urbanistica e ambientale del territorio comunale;
- che quanto previsto dalla Legge Regione Campania n.19/2009 deve necessariamente essere confrontato con quanto previsto dal vigente PUC, al fine di individuare quanto in contrasto con le finalità e gli obiettivi del PUC, e quanto invece compatibile e/o migliorativo delle finalità e degli obiettivi sottesi e individuati dal PUC medesimo;
- che le previsioni della predetta Legge Regionale possono e devono essere utilizzate per ulteriormente migliorare quanto previsto dal PUC;

Considerato:

- che le aree del PUC destinate ad ERS o sono state assegnate o sono in via di assegnazione.;
- che gli alloggi di ERS previsti dagli interventi già attivati dall'Amministrazione si sono rivelati quantitativamente insufficienti rispetto alla domanda agli atti dell' Ufficio Casa dell' Ente e di quella che si è registrata in occasione del recentissimo bando per l'assegnazione di Aree ERP, pari a oltre 3.400 alloggi a fronte dei 2.022 offerti nel bando;
- che a tutt'oggi sussiste quindi una domanda di alloggi sociali ancora da soddisfare stimabile in oltre 1000 alloggi.

Ritenuto:

- che il Consiglio Comunale deve esprimersi circa l' individuazione in deroga al vigente PUC di ambiti di trasformazione edilizia ed urbanistica da destinare all' ERS (locazione e proprietà) nonché in maniera motivata sotto il profilo urbanistico ed edilizio deve individuare, in variante allo strumento urbanistico generale, aree da destinare all'ERS (locazione e proprietà).

Visto il rapporto n.34580 del 18/02/2010 con il quale l'Ufficio nel trasmette la planimetria di individuazione degli ambiti perimetrati sia ai sensi del comma 2 che del comma 4, entrambi dell' art. 7, fa presente:

- che il comma 2 dell' art. 7 potrebbe offrire da un lato una risposta certamente più celere alla problematica della carenza di aree ERS e dall' altro consentire la riqualificazione urbanistica ed edilizia di ambiti immediatamente posti a ridosso della città compatta o dei nuclei frazionali e che tal fine sono stati individuati ambiti, sostanzialmente prossimi ad aree urbanizzate, nei quali è presente un edificato sparso, sovente con destinazioni incongrue o fatiscente da riqualificare al fine di conferire carattere urbano a queste parti di territorio contiguo alla città consolidata ed attuare in parte alcune previsioni viabilistiche di PUC;
- che in detti ambiti la trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968;
- che al fine di stabilire il valore della trasformazione e quindi il *quantum* da offrire ai privati in contropartita, potrebbe essere attribuita alla superficie delle aree che saranno cedute gratuitamente al Comune una potenzialità edificatoria pari a 0,1 mq/mq, che il privato potrà esercitare sulle residue aree dell' ambito dalle quali comunque dovranno essere detratte le aree standard indotte dalla trasformazione urbanistica ed edilizia;
- che parimenti sono stati perimetrati dall' Ufficio gli ambiti da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'art. 7 comma 4 della Legge, in variante al Piano, con riferimento ad aree sostanzialmente libere, poste a ridosso della città compatta o dei nuclei frazionali, non sottoposte a vincoli che ne precludono l' edificabilità.

Visto altresì il Rapporto integrativo n.34692 del 18/02/2010 con il quale gli Uffici nell'esaminare le proposte pervenute da soggetti privati riconducibili all'art.7 comma 2 della LRC n.19/2009, fanno presente che le stesse non appaiono coerenti con le finalità di riqualificazione urbanistica ed edilizia perseguite sia dalla norma regionale che dal PUC;

Ritenuto di condividere la proposta dell'Ufficio di cui al citato rapporto n.34580 del 18/02/2010;

Ritenuto di rinviare, nella eventualità di una proroga dei termini fissati dalla Legge Regione Campania n° 19/2009. ogni decisione in merito alle proposte pervenute o che dovessero pervenire nei termini di legge da parte di soggetti privati, che potranno esaminarsi alla luce delle Linee Guida previste dalla legge medesima. (così come emendato).

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Direttore del Settore Urbanistica e dal Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche, ai sensi dell'art.49 del TUEL D.Lgs. n.267/2000;

Uditi gli interventi così come riportati nel resoconto integrale della seduta (deliberazione n° 1), tra cui quello del Consigliere BONADIES, il quale illustra un proprio emendamento, così come di seguito:

- ✓ Inserire nella parte narrativa del presente atto il seguente periodo :
Ritenuto di rinviare, nella eventualità di una proroga dei termini fissati dalla Legge Regione Campania n° 19/2009. ogni decisione in merito alle proposte pervenute o che dovessero pervenire nei termini di legge da parte di soggetti privati, che potranno esaminarsi alla luce delle Linee Guida previste dalla legge medesima.
In sostituzione della frase : Ritenuto che le proposte pervenute dai soggetti privati non sono coerenti con le finalità di riqualificazione urbanistica ed edilizia perseguite sia dalla norma regionale che dal PUC.
- ✓ Sostituire il punto 5) del deliberato con il seguente:
Di rinviare, nella eventualità di una proroga dei termini fissati dalla Legge Regione Campania n° 19/2009. ogni decisione in merito alle proposte pervenute o che dovessero pervenire nei termini di legge da parte di soggetti privati, che potranno esaminarsi alla luce delle Linee Guida previste dalla legge medesima.

Il Presidente LIGUORI, pone in votazione la proposta di deliberazione, di cui in oggetto, così come emendata, proclamando il seguente esito:

Con voti n° 21 favorevoli, n° 2 contrari (BASSO, MORRONE), espressi per alzata di mano dai n° 23 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. Approvare gli ambiti di trasformazione urbanistica ed edilizia, in riferimento a quanto previsto dall'art.7 commi 2 e 4 della Legge Regione Campania n.19/2009, per le motivazioni espresse nei "considerata" che precedono, così come individuati nell' elaborato grafico denominato "Individuazione ambiti di edilizia Residenziale Sociale (art. 7 comma 2 e 4)" agli atti della presente deliberazione ed allegato al Rapporto dell'Ufficio n.34580 del 18/02/2010.
2. Mandare all' Ufficio per il prosieguo delle procedure in ordine:
 - alla precisa perimetrazione degli ambiti nei quali, previo più puntuali accertamenti, ricomprendere soprattutto gli immobili effettivamente da riqualificare;
 - all' individuazione delle ditte proprietarie, cui notificare apposita comunicazione, per l' acquisizione di formale manifestazione di volontà e quindi di impegno all' utilizzo dei diritti edificatori espressi dalle aree da cedere al Comune per la realizzazione di ERS;
 - all' attivazione della variante al PUC relativamente agli ambiti perimetrati ai sensi dell' art.7 comma 4.
3. Stabilire che il procedimento di cui al comma 2 dell' art. 7 in deroga allo strumento urbanistico vigente, sia preceduto da una prima fase di concertazione con le ditte proprietarie dei suoli, consistente nella produzione di una tavola di zonizzazione, dalla quale si evincano i lotti di ERS e quelli di Edilizia libera, le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, i carichi urbanistici e le opere di urbanizzazione, corredata da schema di convenzione sottoscritto per l'impegno dai privati i cui immobili sono interessati alla trasformazione, da trasmettere alla Giunta per le proprie determinazioni.
4. Stabilire, altresì, che, laddove entro sei mesi dall' attivazione della fase di concertazione di cui al precedente punto 3), non si pervenga in tutto o in parte ad una positiva conclusione della stessa, limitatamente alle aree libere inserite negli ambiti perimetrati ai sensi del comma 2, sarà attivata procedura di variante al PUC ai sensi del comma 4 dello stesso art. 7.
5. Di rinviare, nella eventualità di una proroga dei termini fissati dalla Legge Regione Campania n° 19/2009, ogni decisione in merito alle proposte pervenute o che dovessero pervenire nei termini di legge da parte di soggetti privati, che potranno esaminarsi alla luce delle Linee Guida previste dalla legge medesima.(così come emendato).

6. Mandare al Settore Urbanistica ed al Servizio Tras.ni Urbanistiche per il prosieguo della procedura.

Servizio Trasformazioni Urbanistiche

Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO



Settore Urbanistica

Territorio Piani e Programmi

Visto per il parere di regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.

IL DIRETTORE



Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto Comunale, sulla base del parere tecnico espresso.

Il Segretario Generale



Con separata votazione, che riporta lo stesso esito di cui sopra, il Consiglio approva la proposta del Presidente LIGUORI di rendere il presente atto **immediatamente eseguibile**.