



Comune di San Cipriano Picentino
Provincia di Salerno

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE - COPIA

Seduta in data: 22/09/2022

N. 40 del 22/09/2022

OGGETTO: L.R.16/2004 - ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API) - ANNUALITA' 2022-2023 E 2024 - PRESA D'ATTO NOTAZIONE TECNICA STUDIO CASTIELLO PROJECTS - RETTIFICA DELIBERA CONSILIARE N.24 DEL 12/05/2022.

L'anno **DUEMILAVENTIDUE**, il giorno **22**, del mese di **Settembre**, alle ore **16:05**, Sala Convegni del Palazzo delle Culture. Alla prima convocazione, in sessione ordinaria che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Nominativo	Carica	P	A	Nominativo	Carica	P	A
Sonia Alfano	Sindaco	X		Iole Albano	Consigliere	X	
Gennaro Aievoli	Consigliere		X	Emma D'Amato	Consigliere	X	
Federica Di Muro	Consigliere		X	Massimo Zoccola	Consigliere	X	
Maria Sica	Consigliere	X		Valentina Melchiorre	Consigliere	X	
Mafalda Domenica Ferro	Consigliere	X		Dario Noschese	Consigliere	X	
Giuseppe Zoccola	Consigliere		X	Attilio Naddeo	Consigliere	X	
Vincenzo Amato	Consigliere	X					

Consiglieri assegnati: 12 - In carica 12 - Presenti 10 Assenti 3

Risultano assenti i signori Consiglieri Comunali: Gennaro Aievoli, Federica Di Muro, Giuseppe Zoccola.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale **Attilio Naddeo**.

Partecipa il Segretario Generale **dott. Massimo Capaccio**

La seduta è pubblica.

Vengono dal Sig. Presidente nominati scrutatori i signori:

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Prop. n. 2



Comune di San Cipriano Picentino
Provincia di Salerno

Proposta di deliberazione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale

Atto n. _____ del _____

OGGETTO: L.R.16/2004 - ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API) - ANNUALITA' 2022-2023 E 2024 - PRESA D'ATTO NOTAZIONE TECNICA STUDIO CASTIELLO PROJECTS - RETTIFICA DELIBERA CONSILIARE N.24 DEL 12/05/2022.

Istruttoria curata da ing. Giuseppe Vertullo in data 22/09/2022

L'Istruttore
ing. Giuseppe Vertullo

Visto:
Li 22/09/2022

La Sindaca
Sonia Alfano

Il Dirigente
ing. Giuseppe Vertullo

NOTE

Area competente: Area Tecnica 1 – Responsabile Ing. Giuseppe Vertullo

Relatore proponente: Sindaca Dott.ssa Sonia Alfano

OGGETTO: L.R. N. 16/2004 – ATTI DI PROGRAMAMZIONE DEGLI INTERVENTI (API) – ANNUALITA' 2022-2023 E 2024 – PRESA D'ATTO NOTAZIONE TECNICA STUDIO CASTIELLO PROJECTS – RETTIFICA DELIBERA CONSILIARE N. 24 DEL 12.05.2022.

La Sindaca presenta per l'esame e l'approvazione la notazione tecnica prodotta dalla Studio Castiello Projects Srl, acquisita agli atti di protocollo in data 20.09.2022 al n.prot. 202200014009 e qui allegata, con cui viene proposta – al solo fine di non determinare possibili equivoci e distorsioni interpretative – il ripristino delle disposizioni vigenti relativamente al parametro SI (lotto minimo) per la zona E – ovvero SI = 3HA e, pertanto, di rettificare all'uopo la deliberazione consiliare n. 24 del 12 maggio 2022.

S.Cipriano Picentino, 20 settembre 2022

Il Relatore proponente: Sindaca Dott.ssa Sonia Alfano



Comune di San Cipriano Picentino
Provincia di Salerno

Espressione dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, sulla proposta di delibera da sottoporre al Consiglio Comunale relativa a:

L.R.16/2004 - ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API) - ANNUALITA' 2022-2023 E 2024 - PRESA D'ATTO NOTAZIONE TECNICA STUDIO CASTIELLO PROJECTS - RETTIFICA DELIBERA CONSILIARE N.24 DEL 12/05/2022.

Area Tecnica 1

Il Responsabile, dato atto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare in attuazione dell'articolo 1, comma 9, lett. e) della L. 190/2012 l'insussistenza del conflitto di interessi, allo stato attuale, ai sensi dell'art. 6 bis della L.241/90 in relazione al citato procedimento e della Misura M03 del Piano Triennale della prevenzione della Corruzione e della Trasparenza - esprime ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come modificato dalla L. 7 dicembre 2012 n. 213, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

FAVOREVOLE

San Cipriano Picentino, 20/09/2022

F.to Il Responsabile dell'Area
ing. Giuseppe Vertullo

OGGETTO: L.R. N. 16/2004 – ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API) – ANNUALITA' 2022-2023 E 2024 – PRESA D'ATTO NOTAZIONE TECNICA STUDIO CASTIELLO PROJECTS – RETTIFICA DELIBERA CONSILIARE N. 24 DEL 12.05.2022.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 24 del 12 maggio 2022, con cui si è deliberato di:

- a) approvare, in conformità alle previsioni del PUC, gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) – Annualità 2022 – 2023 – 2024 come da elaborato a firma dell'Arch. Pio Castiello, allegato alla detta deliberazione;
- b) di dare atto che gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono definiti su base annuale e con proiezione triennale e che vanno aggiornati in sede di programmazione annuale e triennale delle opere pubbliche dell'Ente, contestualmente agli atti di bilancio per l'anno 2022 e con riferimento al triennio 2022-2024;
- c) di dichiarare la pubblica utilità degli interventi di iniziativa pubblica, previsti nei suddetti Atti di Programmazione degli Interventi (API), ai fini e con le modalità di cui all'art. 25, comma 4, della L.R. n. 16/2004 in sede di approvazione dei relativi P.U.A. e/o progetti di opera pubblica o di interesse pubblico.

VISTA la proposta agli atti, con cui si presenta per l'esame e l'approvazione la notazione tecnica prodotta dalla Studio Castiello Projects Srl, acquisita agli atti di protocollo in data 20.09.2022 al n.prot. 202200014009 e qui allegata, con cui – al solo fine di non determinare possibili equivoci e distorsioni interpretative – si propone il ripristino delle disposizioni vigenti relativamente al parametro SI (lotto minimo) per la zona E – ovvero $SI = 3HA$ e, pertanto, di rettificare all'uopo la deliberazione consiliare n. 24 del 12 maggio 2022.

VISTO l'art. 25, comma 2, lett. a) e b), della Legge Regione Campania 22 dicembre 2004 n. 16.

ACQUISITO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Tecnica 1, Ing. Giuseppe Vertullo.

UDITI gli interventi e le posizioni espresse sull'argomento, riportate nel resoconto integrale della presente seduta consiliare, di cui a separato atto che viene pubblicato.

RITENUTO di procedere alla modifica come sopra proposta, lasciando inalterato quant'altro stabilito con la delibera consiliare n. 24 del 12 maggio 2022.

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

CON n. 7 voti favorevoli e n. 2 contrari (Consiglieri Massimo Zoccola e Valentina Melchiorre) e n. 1 astenuto (Consigliere Dario Noschese) su n. 10 presenti, espressi mediante alzata di mano:

DELIBERA

- 1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente deliberato e si intende qui interamente riportata.
- 2) Di approvare la notazione tecnica prodotta dalla Studio Castiello Projects Srl, acquisita agli atti di protocollo in data 20.09.2022 al n.prot. 202200014009 e qui allegata, con cui – al solo fine di non determinare possibili equivoci e distorsioni interpretative – si propone il ripristino delle disposizioni vigenti relativamente al parametro SI (lotto minimo) per la zona E – ovvero $SI = 3HA$ e, pertanto, di rettificare in tal senso la deliberazione consiliare n. 24 del 12 maggio 2022 e l'elaborato degli API allegato a detta deliberazione.
- 3) Di lasciare inalterato quant'altro stabilito con la delibera consiliare n. 24 del 12 maggio 2022.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

ATTESA l'urgenza di provvedere.

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

CON n. 7 voti favorevoli e n. 2 contrari (Consiglieri Massimo Zoccola e Valentina Melchiorre) e n. 1 astenuto (Consigliere Dario Noschese) su n. 10 presenti, espressi mediante alzata di mano:

DELIBERA

Di dichiarare il presente deliberato immediatamente esecutivo ex art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

Alle ore 17.10 si conclude la seduta consiliare.

STUDIO CASTIELLO PROJECTS S.R.L. - SOCIETÀ DI INGEGNERIA

SEDE LEGALE E OPERATIVA: VIA F. FLORA, 31 - 82100 BENEVENTO
EMAIL: luigicastello@studiocastelloprojects.it – PEC: studiocastelloprojects@pec.it
Direttore Tecnico: arch. Pio Castiello

Spett.le **COMUNE DI SAN CIPRIANO PICENTINO**

Alla c.a. del **SINDACO**

OGGETTO: Atti di Programmazione degli Interventi (API) 2022-2023-2024 approvati con delibera di C.C. n.24 del 12/05/2022 - **Notazioni tecniche**

Con riferimento agli Atti di Programmazione degli Interventi di cui all'oggetto e, in particolare, al tema della conformità/legittimità dei predetti API sottoposto allo scrivente in qualità di Direttore Tecnico di "Studio Castiello Projects s.r.l.", si significa quanto segue.

E' stata contestata a codesto Comune la presunta difformità sostanziale, rispetto alle previsioni del PUC vigente, di alcuni contenuti degli API in argomento, ovvero:

- le modalità di attuazione e l'indice edificatorio per la Zona "B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato";
- l'indice edificatorio per la Zona "B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano";
- il parametro "SL" ("lotto minimo") per la Zona "E - Agricola ordinaria".

Per quanto attiene alla Zona "B" giova premettere un riepilogo dei caratteri urbanistici della zona e un breve *excursus* dell'evoluzione della disciplina urbanistica comunale per la stessa.

Come già constatato e illustrato nel PUC, la Zona "B" comprende il tessuto consolidato del centro urbano nella parte avente un impianto definito e riconoscibile e una densità insediativa più elevata (cfr. art.2.1.2 delle N.T.A.); pertanto, la zona omogenea riguarda parti di territorio già urbanizzate ed in massima parte già edificate, variamente servite da spazi pubblici o riservati alle attività collettive (standards) individuati separatamente dal PUC mediante la loro inclusione in Zona "F1" ed "F2".

Per tale Zona "B", denominata come zona di "Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato", l'art.2.1.2 delle N.T.A. del PUC vigente prevede prioritariamente interventi di recupero, ristrutturazione e riqualificazione architettonica ed urbanistica, nonché interventi di nuova costruzione, questi ultimi esplicitati in sede di determinazioni sulle osservazioni (delib. G.C. n.108 del 19/05/2016).

Per essa le Norme Tecniche di Attuazione del PUC (approvato nel febbraio 2017) prevedono di norma l'attuazione degli interventi mediante Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di piano particolareggiato, fatti salvi gli interventi sull'esistente (di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1., del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) attuabili con modalità diretta.

Nella prima stesura degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) approvata nel 2017 si ritenne di non menzionare esplicitamente la facoltà contemplata dall'art.28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

STUDIO CASTIELLO PROJECTS S.R.L. - SOCIETÀ DI INGEGNERIA

SEDE LEGALE E OPERATIVA: VIA F. FLORA, 31 - 82100 BENEVENTO
EMAIL: luigicastiello@studiocastielloprojects.it – PEC: studiocastielloprojects@pec.it
Direttore Tecnico: arch. Pio Castiello

(attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato), resa possibile dalla introduzione di detto articolo con vigenza dal 12 novembre 2014.

Negli anni a seguire il Consiglio comunale, sia nella precedente consiliatura che in quella corrente, ha apportato diverse modifiche agli API, tese tra l'altro (cfr. delibera C.C. n.11 dell'11 aprile 2019, assunta poco prima del termine della precedente consiliatura) a disciplinare espressamente la possibilità di interventi diretti in Zona "B" mediante Permesso di Costruire convenzionato.

Da quanto innanzi emergono, quindi, alcuni dati di fatto:

- gli API da ultimo approvati con delibera di C.C. n.24 del 12/05/2022 non costituiscono il primo aggiornamento di tale elemento programmatico triennale, che è stato infatti preceduto dagli aggiornamenti approvati con Delibere di Consiglio comunale n.11 del 11/04/2019, n.35 del 30/09/2019, n.44 del 24/10/2019 e n.21 del 30/06/2020;
- così come già operato con i precedenti aggiornamenti degli API, che sono intervenuti sulla disciplina delle forme di esecuzione e delle modalità degli interventi, anche della Zona "B", altrettanto provvede a fare l'ultimo aggiornamento approvato con delibera di C.C. n.24 del 12/05/2022, in quanto funzione propria degli API ai sensi dell'art.25, comma 2 lett. b), della L.R. n.16/2004;
- in particolare, già l'aggiornamento degli API approvato con delibera C.C. n.11 dell'11/04/2019 aveva ridefinito le forme di esecuzione e le modalità degli interventi per la Zona B, esplicitando la possibilità di ricorso al P.d.C. convenzionato *"...in assenza ovvero nelle more di redazione del PUA..."* seppur circoscrivendolo agli interventi *"su lotti inferiori a 2000 mq."*

In sede dell'ultimo aggiornamento (delib. C.C. n.24 del 12/05/2022), in continuità con l'attività amministrativa posta in essere precedentemente, è stata ribadita l'esplicita possibilità di attuazione degli interventi di nuova costruzione in Zona "B" mediante Permesso di Costruire convenzionato, senza specificare un limite di superficie di intervento.

L'opportunità di tale ultimo aggiornamento della disposizione programmatica, invero piuttosto marginale rispetto agli API già modificati con delibera C.C. n.11 dell'11/04/2019, dovrebbe risultare evidente:

- stanti i caratteri urbanistici della Zona "B", già innanzi riepilogati (tessuto già urbanizzato e in larga parte già edificato, aree libere di estensione limitata, ecc...), la possibilità di ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato risulta particolarmente confacente all'attuazione di tale zona;
- la possibilità di ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato è comunque prevista e consentita in modo generalizzato dall'art.28-bis del DPR 380/2001 e non necessita di una esplicita previsione nello strumento urbanistico generale, essendo una modalità alternativa per il raggiungimento del medesimo fine di pubblico interesse, ovvero garantire la sufficienza delle urbanizzazioni;
- peraltro, la convenzione sottesa all'intervento mediante P.d.C.C. è approvata dal Consiglio comunale, caso per caso, quindi neanche si determina una diminuzione del livello di controllo, da

STUDIO CASTIELLO PROJECTS S.R.L. - SOCIETÀ DI INGEGNERIA

SEDE LEGALE E OPERATIVA: VIA F. FLORA, 31 - 82100 BENEVENTO
EMAIL: luigicastiello@studiocastielloprojects.it – PEC: studiocastielloprojects@pec.it
Direttore Tecnico: arch. Pio Castiello

parte dell'Amministrazione, circa il soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione e dell'interesse pubblico (cfr. art.28-bis, commi 1 e 2, del DPR 380/2001).

Per quanto innanzi osservato, si è del parere che la previsione della modalità attuativa mediante P.d.C. convenzionato per la Zona "B", già introdotta negli API aggiornati con delibera C.C. n.11 dell'11/04/2019 e riconfermata negli API 2022-2023-2024 approvati con la delibera in esame (delib. C.C. n.24 del 12/05/2022), non sottenda in alcun modo una modifica sostanziale delle previsioni del PUC vigente.

Tanto premesso circa le forme di esecuzione e le modalità degli interventi, è stata poi posta l'attenzione sulla dizione "If" (indice di fabbricabilità fondiario) utilizzata negli API in luogo della dizione "It" (indice di fabbricabilità territoriale) utilizzata nella precedente stesura degli Atti di Programmazione e nel PUC.

In proposito deve innanzitutto notarsi che gli API, come da ultimo aggiornati, disciplinano per la Zona "B" che *"Gli interventi di nuova edificazione si attuano previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) sulla base degli indici del PUC, atteso che è sempre consentita la monetizzazione degli standard"*.

Quanto innanzi vale intanto a fugare qualsiasi dubbio circa la conformità degli API al PUC.

Circa l'utilizzo della dizione "If", va fatto altresì notare che gli API dispongono altresì per la Zona B: *"La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento (lotto edificabile oggetto dell'intervento esecutivo) l'indice di zona"*.

Quanto sopra vuol dire che, indipendentemente se l'intervento convenzionato - ovvero la convenzione che lo sorregge, subordinata all'approvazione del Consiglio comunale - preveda o meno la materiale cessione di aree per eventuali urbanizzazioni necessarie, la quantità di volume realizzabile resta la medesima, restando fisso l'indice già stabilito dal PUC, nel caso della Zona B nella misura di 2,15 mc/mq.

La dizione "If" è stata quindi preferita a "It" per rimarcare sotto il profilo prettamente concettuale che si tratta di parti di territorio già dotate di una trama urbanizzativa ed insediativa definita, nelle quali gli interventi di nuova costruzione sostanziano episodi di marginale completamento e non veri e propri impianti urbanistici di nuova previsione.

Da un altro punto di osservazione, la dizione "If" utilizzata negli API non vale a disconfermare la prevista modalità attuativa a mezzo di P.d.C. convenzionato, che resta tale, intesa come modalità di intervento atta a governare in sede convenzionale la sussistenza delle urbanizzazioni e la loro effettiva utilità collettiva.

Quanto innanzi esposto vale a chiarire il medesimo aspetto (It/If) anche per quanto attiene alla Zona "B1", anch'essa relativa a parti di tessuto urbano consolidato per le quali il PUC prevede il completamento e la densificazione (cfr. art.2.1.3 delle Norme di Attuazione del PUC).

Per quanto innanzi chiarito, si è del parere che le disposizioni programmatiche degli API da ultimo aggiornati con delibera di C.C. n.24 del 12/05/2022 non determinino per le Zone "B" e "B1" alcun

STUDIO CASTIELLO PROJECTS S.R.L. - SOCIETÀ DI INGEGNERIA

SEDE LEGALE E OPERATIVA: VIA F. FLORA, 31 - 82100 BENEVENTO
EMAIL: luigicastello@studiocastelloprojects.it - PEC: studiocastelloprojects@pec.it
Direttore Tecnico: arch. Pio Castiello

incremento del carico insediativo già previsto dal PUC e, quindi, alcuna variazione sostanziale rispetto allo strumento urbanistico generale vigente.

Per quanto attiene al parametro "SI" ("lotto minimo") per la Zona "E - Agricola ordinaria", l'aggiornamento degli API da ultimo approvato con delibera di C.C. n.24 del 12/05/2022 prevede:

"SI = 1 Ha. salvo quanto diversamente dimostrato nel Piano di Sviluppo Aziendale posto a base della richiesta di P.d.C., e comunque non inferiore a 0,5 Ha".

Nelle precedenti stesure degli API era previsto:

"SI = 3 Ha. salvo quanto diversamente dimostrato nel Piano di Sviluppo Aziendale posto a base della richiesta di P.d.C., e comunque non inferiore a 0,5 Ha".

Come più estesamente illustrato all'art. 2.1.9 delle Norme di Attuazione del PUC, il parametro "SI" definisce come limite assoluto soltanto il valore inferiore pari a 0,5 Ha (mq. 5.000), mentre il limite superiore (sia esso 1 Ha. oppure 3 Ha.) si configura come valore relativo, essendo derogabile "... nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, laddove i piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti..." (cfr. art. 2.1.9 delle N.T.A.).

Quantunque la notazione innanzi espressa induca a ritenere che la ridefinizione del valore superiore del parametro "SI" da 3 ettari a 1 ettaro non determini sostanziali effetti variativi sulla previsione dello strumento urbanistico generale vigente, si è del parere che, al solo fine di non determinare possibili equivoci o distorsioni interpretative, sia opportuno valutare il ripristino della disposizione programmatica in oggetto come da precedente stesura degli API, ovvero "SI = 3 Ha".

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

IL DIRETTORE TECNICO

(arch. Pio Castiello)



Letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO

F.to dott. Massimo Capaccio

IL PRESIDENTE

F.to Attilio Naddeo

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio telematico in data 27/09/2022

San Cipriano Picentino,

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

F.to Tisi Luigia

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.to dott. Mario De Rosa

**Per copia conforme all'originale per uso
amministrativo**

Il Segretario Generale

La presente delibera è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del DLgs.
n. 267/2000

IL SEGRETARIO

F.to dott. Massimo Capaccio