



COMUNE DI MONTAURO

(Prov. di Catanzaro)

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

| | |
|---|---|
| N. 17 del Reg. Data 19/09/2024 | OGGETTO: PROPOSTA DI CONVENZIONE PER LA VARIAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC E DEL REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 15 DEL 20.04.2022. TRASFORMAZIONE DI PAU IN CORSO DI ATTUAZIONE DITTA C.C.IMM SRL CON SEDE IN CATANZARO LIDO VIA VICO II DEL COMMERCIO N. 6 P.IVA: 01832760795 LEGALE RAPPRESENTANTE CELI RAFFAELE [REDACTED] E DITTA ED.SI COSTRUZIONI SRL CON SEDE IN CATANZARO LIDO VIA LUNGOMARE N. 319 P.IVA: 03191070790 LEGALE RAPPRESENTANTE BONGARZONE MICHELE [REDACTED] - LOCALITÀ BOTTERIO – APPROVAZIONE PROPOSTA. |
|---|---|

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno 19 del mese di settembre alle ore 15:12 nella sala delle adunanze del Comune suddetto (centro polivalente), convocata con appositi avvisi, il Consiglio Comunale in sessione ordinaria di prima convocazione si è riunito con la presenza dei signori:

| Cognome e Nome | Qualifica | Presenti | Assenti |
|----------------------------|-------------|----------|---------|
| CERULLO GIANCARLO | Sindaco | SI | |
| AIELLO PANTALEONE | Consigliere | SI | |
| CARITO MARIANGELA | Consigliere | SI | |
| CERULLO ANTONIO PANTALEONE | Consigliere | SI | |
| DESTITO ANTONIO | Consigliere | SI | |
| MATTIA PAOLO | Consigliere | SI | |
| SCHIAVONE ANTONIO | Consigliere | SI | |
| SCHIPANI SAVERIO | Consigliere | SI | |
| SESTITO ROBERTO | Consigliere | SI | |
| STAROPOLI MARCO | Consigliere | SI | |
| VIGLIANISI MARISA SARA | Consigliere | SI | |

Assegnati n. 10 oltre il Sindaco

Presenti n. 11

In carica n. 10 oltre il Sindaco

Assenti n. 0

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

-Presiede il Signor **Antonio Pantaleone Cerullo** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio**

-Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, co. 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267) il Segretario comunale signor **Dott.ssa Maria Ausilia Paravati**

La seduta è pubblica

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

CHE con deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del C. C. n° 12 del 12/04/2018, è stato approvato il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), e conseguentemente è stata effettuata la pubblicazione sul BURC Calabria n. 49, del 14/05/2018 ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 13 della L.U.R. N. 19/2002 e s.m.i..

VISTA la deliberazione del C.C. 29 del 14.12.2021 avente ad oggetto: "Piano Strutturale Comunale (PSC) e relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU) approvato con delibera del Commissario Straordinario n° 12 del 12/04/2018 Piano Strutturale Comunale (PSC) e relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU) approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 12 del 12.04.2018 - Adeguamento delle tavole di piano alle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti e rettifica refusi contenuti nel R.E.U. (Art. 27, Legge Regionale 19/2002 e s.m.i.)".

CHE il REU allegato al Piano Strutturale prevede all'art. 25.2 – Eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2, quanto segue:

- 1. Quei Piani Attuativi, riferentesi ai sub-ambiti AUS 1.1, 1.2 e 2, già approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale ma che non sono stati ancora posti in essere alla costruzione, possono, eventualmente e su esplicita richiesta degli interessati, essere negoziati con l'Amministrazione Comunale sulla scorta di reciproci interessi tali da favorire soprattutto la collettività. In questo caso l'Amministrazione potrà concordare con i privati una ridefinizione della convenzione già in essere anche alla luce di un eventuale cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali.*
- 2. Tale azione di trasformazione urbanistica potrà essere oggetto di rivisitazione del Piano e della Convenzione in un quadro normativo e perequativo che sarà definito nel quadro di negoziazione con l'Amministrazione Comunale entro un margine di edificabilità compreso nei seguenti indici:
I.F. max.= 0,33 mq. /mq
Sup. Permeabile = min. 30%
Sup. Cop. Max.= 50% del lotto
Distanze dai Confini= ml. 5.00
Altezza massima = 2 piani f.t.*
- 3. La trasformazione urbanistica dovrà prevedere in ogni caso le dotazioni territoriali di cui al DPR 1444/68.*
- 4. E' possibile incrementare l'indice IF di cui sopra, fino a un max. del 30% qualora si acconsentisse all'atterraggio di crediti edilizi provenienti da aree soggette a perequazione.*
- 5. In ogni caso la negoziazione dovrà tenere conto di una compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità da individuare rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato nella misura da determinare nell'atto negoziale compreso tra il 25 e il 30% dell'incremento di valore immobiliare generato.*

CHE con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, è stato approvato il **REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO**, concernente l'eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2;

Vista l'istanza per la proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi

dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022, trasformazione di PAU in corso di attuazione ditta C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico Il del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale rappresentante Celi Raffaele nato a Catanzaro il 09.03.1970 C.F. CLERFL70C09C352Y e ditta EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790 legale rappresentante Bongarzone Michele nato a Catanzaro il 20.04.1967;
– localita Botterio - nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale - Immobile in foglio N. 15, Part.IIe 28,81,269,270- Istanza Prot. N. 777 del 01.02.2023 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024;

Visto il Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del C.C. n° 12 del 12/04/2018, con la quale è stato approvato il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), nonché l'avvenuta pubblicazione sul BURC Calabria n. 49, del 14/05/2018 ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 13 della L.U.R. N. 19/2002 e s.m.i.;

Considerato che l'area oggetto di proposta di intervento ricade nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale, per il quale è stato già approvato il Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 27 del 16/11/2005 ed è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 06/05/2008, rep. N. 136.868 raccolta N. 23.181 e per il quale le ditte in oggetto (contratto preliminare di compravendita) in attuazione dell'art. 25.2 del REU ha richiesto la ridefinizione della convenzione già in essere, con cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali in attuazione del regolamento approvato;

Considerato che la proposta di intervento, in applicazione del regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, ha determinato la compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità da individuare rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato, e che è stato quantificato in complessivi Euro 113.854,38;

Visto l'art. 25.2 del REU ed il regolamento attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022;

Dato atto che il cambio di destinazione d'uso di che trattasi modifica il disegno complessivo della lottizzazione già approvata e pertanto si rende necessario apportare modifiche alla stessa, tali da richiedere l'acquisizione dei prescritti pareri per le sole modifiche, essendo il cambio d'uso richiesto espressamente prevista dal REU;

Constatato che la proposta è stata oggetto di parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, come da relazione istruttoria del 22.07.2024 allegata alla presente;

VISTO il Decreto Legislativo n.267 del 18.08.2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il DPR N. 380/2001 e s.m.i.;

VISTA Legge N. 1150/1942;

VISTA la Legge Urbanistica Regionale N. 19/2002 e s.m.i.;

Acquisito il parere del Responsabile del Servizio reso ai sensi dell'art. 49 D.lgs. 267/2000;

RITENUTO pertanto di dover procedere in merito;

UDITI gli interventi dei Consiglieri: L'assessore Aiello espone in linea generale il piano attuativo di iniziativa privata, con variazione d'uso, in cui è prevista la realizzazione di 13 villette, con parcheggi, nonché un ponte di collegamento con via degli ulivi e zona lottizzata, con pagamento circa di € 113.000,00 di oneri (cambio di destinazione e acquisto aree standard) a favore dell'Ente e l'individuazione di un'area da cedere all'ente di mq. 2.500 urbanizzata. Precisa che il regolamento relativo alla modifica di destinazione d'uso è stato approvato all'unanimità da questo Consiglio e che rispetto al progetto originario la volumetria risulta ridotta quasi della metà. Conclude asserendo che le opere verranno collaudate da professionista individuato dall'ente con spese a carico della ditta. Il Consigliere Sestito Roberto "chiede all'amministrazione se si ha una visione per il territorio, evidenziando che dopo il 30 agosto di ogni anno c'è il nulla. Ciò che si contesta è l'indirizzo preso e rileva che se le case vengono vendute per abitazione principale l'IMU non si paga se invece trattasi di casa vacanze l'imposta si paga ed esclama che per i servizi il comune di Montauro si deve rivolgere al comune di Montepaone. Precisa che con lo stesso criterio l'amministrazione ha già fatto altre modificazioni d'uso e quindi si sta rendendo il nostro un paese dormitorio e non turistico. Adduce che ciò non è nell'interesse del Comune ma di chi vende le case e precisa che i 2.500 metri non ce li regalano ma sono previsti nel PSC (lo standard è dovuto). Conclude dichiarando che si sta sacrificando la zona turistica per le case che non mancano in luogo dei servizi che sono carenti e che i proponenti ci stanno dando una manciata in cambio di un grosso interesse e si riserva di presentare una relazione più dettagliata. Il Sindaco dopo aver ribadito che la convenzione verrà stipulata solo a seguito del rilascio della regolarità contributiva da parte del concessionario del servizio tributi, asserisce che un vantaggio così il comune non lo ha mai avuto, constata che sussistono vari problemi per le attività commerciali che dopo il 30 agosto sono costretti a chiudere perché non ci sono abitanti e sottolinea che bisogna sviluppare i servizi tant'è che l'amministrazione sta ripartendo con la scuola e si sta costruendo un asilo nido, nonché un ponte che collegherà la zona di intervento con l'attuale via Marina e sono previsti altresì rifacimenti di tratti stradali.

Il Presidente del Consiglio Cerullo Antonio Pantaleone dichiara la volontà di astenersi, dà lettura della dichiarazione di voto e ne chiede l'annessione al verbale;

Il Consigliere Schiavone dichiara che in linea di massima è contrario alle modifiche di destinazione d'uso e lo sarà anche per l'avvenire, tuttavia nel caso in esame dichiara la propria astensione per l'impegno profuso e tutte le migliorie fatte rispetto alla proposta originaria.

Con n. 06 voti favorevoli, n.02 astenuti (Cerullo Antonio Pantaleone Schiavone Antonio) n. 03 contrari (Mattia, Viglianisi e Sestito)

DELIBERA

- 1. Di RITENERE** le premesse parte integrante della presente deliberazione;
- 2. DI APPROVARE** il progetto di cambio di destinazione d'uso e la proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022 trasformazione di PAU in corso di attuazione ditta C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico Il del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale rappresentante Celi Raffaele [REDACTED] e ditta EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790 legale rappresentante Bongarzone Michele nato a [REDACTED] – localita Botterio nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale e relativa bozza di convenzione;
- 3. DI AUTORIZZARE** il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale alla firma della modifica

della convenzione ed al conseguente rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati in progetto con le destinazioni residenziali di cui alla proposta;

4. **DI PRENDERE ATTO** della quantificazione della compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità individuata rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato, e che è stato quantificato in complessivi Euro 113.854,38 in applicazione del regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, per come riepilogata nella relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale;
5. **DI PRENDERE ATTO** delle ulteriori compensazioni a favore dell'Amministrazione Comunale per come riepilogata nella relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale;
6. **DI DARE ATTO** che la modifica della destinazione d'uso di che trattasi modifica il disegno complessivo della lottizzazione già approvata e pertanto si rende necessario apportare modifiche alla stessa, tali da richiedere l'acquisizione dei prescritti pareri per le sole modifiche, essendo il cambio d'uso richiesto espressamente prevista dal REU;
7. **DI OPTARE** per la monetizzazione della sopra riportata quantificazione, mediante versamento al comune secondo modalità da concordare con la ditta proprietaria e/o mediante fornitura di lavori di pubblica utilità;
8. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Tecnico comunale gli adempimenti necessari per dare concreta attuazione al presente deliberato;
9. **DI DICHIARARE**, con n. 06 voti favorevoli, n.02 astenuti (Cerullo Antonio Pantaleone Schiavone Antonio) n. 03 contrari (Mattia, Viglianisi e Sestito) la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI MONTAURO
(Prov. di Catanzaro)

AREA TECNICA

OGGETTO: PROPOSTA DI CONVENZIONE PER LA VARIAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC E DEL REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 15 DEL 20.04.2022. TRASFORMAZIONE DI PAU IN CORSO DI ATTUAZIONE DITTA C.C.IMM SRL CON SEDE IN CATANZARO LIDO VIA VICO II DEL COMMERCIO N. 6 P.IVA: 01832760795 LEGALE RAPPRESENTANTE CELI RAFFAELE [REDACTED] E DITTA EDI.SI COSTRUZIONI SRL CON SEDE IN CATANZARO LIDO VIA LUNGOMARE N. 319 P.IVA: 03191070790 LEGALE RAPPRESENTANTE BONGARZONE MICHELE [REDACTED] - LOCALITÀ BOTTERIO – APPROVAZIONE PROPOSTA.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTO l'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali",

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica della stessa.

Montauro, 22/07/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Arch. Saverio Grillone

Il presente verbale viene così letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
f.to Cerullo Antonio Pantaleone

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Maria Ausilia Paravati

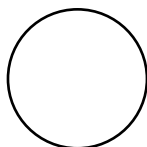
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione

CERTIFICA

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Elettronico del comune in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T.U. approvato con D.lgs. 18/08/2000 n. 267.

Montauro, 26.09.2024



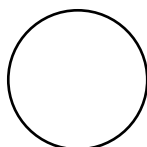
IL RESPONSABILE DELLA
PUBBLICAZIONE

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto, Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 in data _____ (dopo il decimo giorno dalla pubblicazione in Albo Pretorio).

Montauro, 19.09.2024



IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Maria Ausilia Paravati
