

VERBALE COMMISSIONE EDILIZIA DEL 30/07/2019 ORE 9,30

Alle ore 9,30 sono presenti i seguenti componenti:

- 1) Arch. P. MOCETTI
- 2) Geom. P. PONTILLO
- 3) Geom. M. PASTORE
- 4) Arch. G. LICCA
- 5) Agr. S. RANAUTO
- 6) Arch. G. MANNARO
- 7) Inf. P. VERDINO
- 8) AN. D. DE ANGELIS
- 9) Inf. R. DEL COGLIANO

Presiede la seduta l'Apr. LUCIFRANZELLA su delega del  
Sindaco dall' A. Iadecio. Il presidente, visto il numero  
dei presenti dichiara valida la seduta. Alle ore

10,25 entra il geol. R. De Angelis, la commissione  
esamina la pratica  $\textcircled{1}$  STUCCETTI GISELLA (SIR. 69/19  
alle ore 11,10 entra il Geom. M. VERDINO la  
commissione chiede l'intervento dell'ISITUBORE  
Arch. ORLANDO ROSALBA, che partecipa alle discussioni  
dopo ampia discussione vengono formulate due proposte:

$\textcircled{1}$  a favore del componente Inf. P. Verdino che  
riferendosi alla relazione ISITUBORE e alle sue  
conclusioni propone l'approvazione con parere favorevole  
con la stessa prescrizione dell'ISITUBORE.  $\textcircled{2}$  altra  
proposta viene letta, formulata e esplicita formulata  
il seguente verbale delle componenti M. PASTORE  
il quale ~~richiede~~ esprime parere contrario  
all'approvazione evidenziando che è necessaria  
esplicita preliminarmente l'atto costitutivo del  
consorzio edilizio per la realizzazione delle opere  
e infrastrutture ricadenti nel campo in questione.

A questo punto vengono messe su votazione le proposte  
 formulato, votano a favore delle proposte n. 1  
 i componenti: C. ROLETI - VERDINO M. - S. RANAURO -  
 G. MANNATO - R. DE ANGELO - LIEBA G. - P. FONTILLO e lo  
 stesso proponente, mentre per la proposta n. 2 votano a  
 favore i componenti: D. DE ANGELO che esprime pareri  
 comunicando via PEC; - M. PASTORE mentre R. DEL EGLOANT  
 pur condividendo le carenze di procedura, del punto di  
 vista tecnico. Ubertino esprime il proprio merito  
 di approvazione a petto e esprime da commissione  
 mese alla di punto sopra esprime parere FAVORILE  
 secondo la proposta n. 1 che ha ripreso n. 1 su  
 11. Alle ore 11.35 il componente A. V. DE ANGELO  
 lascia la commissione. Alle ore 12.00  
 la commissione sceglie la seduta.  
 Del che si verbale L.P.S.  
 Il segretario  
 Alfano

Il Presidente  
 Alfano

i componenti  
 Alfano  
 Fontillo  
 Mannato  
 Pastore  
 Ranauro  
 Verdinò M.

PRATICA: STUCCHI Stella prot. 64142 del 10.7.2019  
ISTANZA del 10.7.2019  
SEDUTA della Commissione Edilizia del 30/7/2019

Il componente geom. Pastore esprime il seguente parere:

La proposta in atti è riferita all'approvazione di un PUA, necessario per l'attuazione del comparto edificatorio del vigente PUC del Comune di Benevento, denominato MU83B3, previa modifica della "scheda norma".

Dalla documentazione allegata emerge la presenza di più proprietari degli immobili ricadenti nel comparto in questione e, però, l'istanza è inoltrata da uno solo dei soggetti proprietari, peraltro di una porzione di suolo minoritaria rispetto alla superficie complessiva; inoltre solo alcuni dei restanti proprietari hanno espresso semplicemente il loro assenso, per cui non vi è costituzione di consorzio edilizio tra la maggioranza dei proprietari.

Preliminarmente, e senza entrare nel merito con l'esame degli elaborati di progetto presentati, si rileva un evidente contrasto con l'art. 23 della L.U n.1150/42 e successive modificazioni, in quanto lo stesso art. 23, ora richiamato, prescrive non già un mero assenso alla presentazione di una proposta progettuale, bensì, a garanzia dei propri diritti edificatori, la formale costituzione di un consorzio edilizio, a cui conferire, pro-quota, le proprietà concorrenti alla formazione delle volumetrie realizzabili nel comparto, sì da individuare apposita figura giuridica, questa sì in grado di attuare le previsioni dello strumento urbanistico (opere e infrastrutture), anche a mezzo di procedure espropriative, solo se in possesso della maggioranza assoluta delle quote, calcolate sulla base degli imponibili catastali.

Si richiamano in proposito la legge Regione Campania n. 16/2004, il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4/8/2011, art. 12 comma 7 e 12<sup>1</sup>, emanato dalla stessa Regione, le Norme di Attuazione del PUC, artt. 73, 76, 77 e 79,

<sup>1</sup>7. I diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC. Ulteriori diritti edificatori correlati a specifiche esigenze (ambientali, energetiche o altro) possono essere previsti in sede di piano programmatico ma non concorrono alla determinazione di cui al comma 12. I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE) che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. L'ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

12. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso i PUA. Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili è riconosciuto il diritto di edificazione pari al valore delle proprietà cedute.

Il Presidente

*[Handwritten signature]*

Il segretario  
Stefano G. G. G.

*[Handwritten signature]*

e, non ultimo, l'art. 77 lettera a) del RUEC (Regolamento Edilizio Comunale) che testualmente recita:

*"Art.77 Documenti da allegare a PUA*

*1. I Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata o lottizzazione convenzionata, devono comprendere i seguenti elaborati:*

*a) costituzione pubblica del soggetto giuridico rappresentante i titolari di diritti immobiliari partecipanti al progetto; .....*"

Pertanto si esprime parere contrario alla proposta così come formulata, avanzata per l'appunto da soggetto privo di personalità giuridica, privo di qualsivoglia titolo alla sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica e, conseguentemente, alla esibizione di idonea polizza a garanzia dell'intervento nel suo complesso.

Benevento, 30/7/2019

geom. Massimo PASTORE



VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30/07/2019  
COMMISSIONE EDILIZIA

**PARERE FAVOREVOLE**

come da verbale e appoggiatura

Il Componente

Il Presidente

