



**COMUNE DI CHIETI**  
**CONSIGLIO COMUNALE IN MODALITA' TELEMATICA**  
**COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Data **12 marzo 2021**

N. **77**

**OGGETTO: "Integrazione della D.C.C. n. 321 del 16 ottobre 2017 recante all'oggetto il recepimento della L.R. 1 agosto 2017 n. 40. Recepimento del comma 9 bis dell'art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i."**

L'anno duemilaventuno, il giorno dodici del mese di marzo in Chieti, alle ore 08.30, convocato dal Presidente in attuazione del D.Lgs. 267/2000, del DPCM 24.10.2020 e della disposizione prot. n. 70713 del 28.10.2020, mediante avvisi trasmessi via e-mail a ciascun consigliere, e previa partecipazione al Prefetto di Chieti e pubblicazione, come per legge, dell'O.d.G. all'Albo Pretorio online di questo Comune, si è riunito in modalità telematica mediante la piattaforma ZOOM il

**CONSIGLIO COMUNALE**

In seduta straordinaria di 1<sup>a</sup> convocazione.

All'atto della discussione dell'argomento in oggetto risultano presenti, come riscontrato tramite collegamento alla piattaforma telematica Zoom e verificato mediante appello nominale eseguito dal Segretario Generale, in 31.

	P.	A.
1) Aceto Liberato	X	
2) Amicone Luca	X	
3) Castelli Nunzia	X	
4) Chiavaroli Alberto	X	
5) Colantonio Mario	X	
6) Costa Stefano	X	
7) De Gregorio Porta Giulia	X	
8) De Lio Mario	X	
9) De Luca Valentina	X	
10) Di Biase Carla	X	
11) Di Giovanni Marco Filippo	X	
12) Di Iorio Bruno	X	
13) Di Pasquale Silvia	X	
14) Di Primio Silvio	X	
15) Di Roberto Barbara		X
16) Di Stefano Fabrizio	X	

	P.	A.
17) Febo Luigi	X	
18) Giampietro Giuseppe	X	
19) Giannini Alberta	X	
20) Giannini Valerio	X	
21) Ginefra Vincenzo	X	
22) Iacobitti Pietro	X	
23) Ianiro Gabriella	X	
24) Iezzi Enrico	X	
25) Letta Emma	X	
26) Miscia Roberto	X	
27) Paci Paride	X	
28) Pompilio Serena	X	
29) Raimondi Edoardo	X	
30) Riccardo Giampiero	X	
31) Rondinini Andrea	X	
32) Zappone Damiano	X	
33) Ferrara Pietro Diego – SINDACO		X

**Presiede l'Arch. Luigi FEBO.**

**Partecipa il Segretario Generale Avv. Celestina LABBADIA.**

**Partecipano, per relazionare sugli argomenti iscritti all'O.d.G., senza diritto di voto gli Assessori:**

			Presente	Assente
<b>DE CESARE</b>	Paolo	<b>Vice Sindaco</b>		X
<b>CASCINI</b>	Giancarlo	<b>Assessore</b>		X
<b>DELLA PENNA</b>	Tiziana	<b>Assessore</b>	X	
<b>GIAMMARINO</b>	Anna Teresa	<b>Assessore</b>	X	
<b>MARETTI</b>	Mara	<b>Assessore</b>		X
<b>PANTALONE</b>	Manuel Carlo	<b>Assessore</b>	X	
<b>RAIMONDI</b>	Enrico	<b>Assessore</b>		X
<b>RISPOLI</b>	Stefano	<b>Assessore</b>		X
<b>ZAPPALORTO</b>	Chiara	<b>Assessore</b>		X

**Seduta del 12 marzo 2021**

**Delibera n. 77**

**Oggetto: "Integrazione alla delibera di C.C. n. 321 del 16 ottobre 2017 recante all'oggetto il recepimento della L.R. 1 agosto 2017 n. 40. Recepimento del comma 9 bis dell'art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i."**

-----

**Si dà atto a verbale che è collegato telematicamente l'Arch. Valeriano Mergiotti, Dirigente del VI Settore.**

**Il Presidente Arch. Luigi Febo pone in discussione la proposta di delibera in oggetto.**

**COLANTONIO:**

Presidente ho richiesto un richiamo al Regolamento.

**PRESIDENTE Febo:**

Prego Colantonio.

**COLANTONIO:**

Presidente Lei sa benissimo quanto tengo all'approvazione dell'atto che appena ci apprestiamo ad approvare.

Però io vorrei essere chiaro su quella che è stata la procedura perché non vorrei che questa costituisse un fatto poi consueto che si potrebbe riverificare in futuro, non deve diventare una prassi.

Questo atto Presidente è stato approvato qui in Commissione e successivamente è passato in Giunta.

È un fatto un attimo che contravviene a quelli che sono gli atti di Regolamento, perché la Giunta... cioè questo è un atto di proposta di Giunta, non è un atto di proposta di Consiglio od altro.

Quindi siccome potrebbe essere anche inficiato per questo tipo di procedura, voglio chiedere alla Segretaria se è possibile che questa fase che è sfuggita a quello che è l'iter normale di un atto, può pregiudicarne la validità.

Comunque chiedo cortesemente che la prossima volta gli atti assegnati alle Commissioni siano di approvazione di Giunta, cioè di passaggio di Giunta preventivo.

**SEGRETARIO GENERALE:**

Presidente posso?

**PRESIDENTE Febo:**

Si, prego Segretario.

SEGUE N. 77

**SEGRETARIO GENERALE:**

Buongiorno a tutti. La proposta di Delibera che sottoponiamo al Consiglio Comunale non è una proposta di competenza di Giunta Comunale, per prassi la Delibera passa – scusatemi questo termine – viene visionata dalla Giunta che la rimette per competenza al Consiglio Comunale ma non viene approvata dalla stessa, tant'è che si dà atto che la Delibera è stata visionata dalla Giunta ma non c'è un verbale di approvazione.

Il nostro Regolamento addirittura recita all'Art. 43 comma 4 che *almeno una seduta di Commissione...* (Continua lettura), ma noi non ci troviamo nella situazione di approvazione.

Mi permetto soltanto di precisare questo e comunque non c'è una violazione di legittimità nel sottoporre oggi al Consiglio Comunale questa Delibera.

È vero le Delibere che vengono sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale vengono visionate dalla Giunta e sottoposte per competenza all'approvazione del Consiglio Comunale, questa è la procedura che ormai consolidiamo.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie Segretario. Penso che sia chiaro.

Possiamo passare quindi al punto n. 2 come dicevo prima.

Pregherei il Presidente della Commissione Urbanistica...

**SEGRETARIO GENERALE:**

Presidente Le chiedo scusa, Nicola ma è arrivato qualcosa a riguardo sul punto?

**PRESIDENTE Febo:**

Sì, è arrivato un Emendamento.

**SALERNI:**

L'abbiamo inviato al Presidente che lo stava visionando.

**SEGRETARIO GENERALE:**

Poi lo inviamo prima al Dirigente per il parere e poi a tutti i componenti del Consiglio.

**PRESIDENTE Febo:**

Segretario il Dirigente ha già espresso il parere.

**SEGRETARIO GENERALE:**

Ah sì è vero, scusi.

**PRESIDENTE Febo:**

Quindi se Nicola può girarlo ai colleghi Consiglieri.

**SALERNI:**

Ok, lo faccio partire subito a tutti.

**SEGUE N. 77**

**PRESIDENTE Febo:**

Nel frattempo chiedo al Presidente della Commissione di illustrare il partito di Delibera e successivamente al Dirigente per quanto riguarda la parte tecnica, sia della Delibera e dell'Emendamento.

**IACOBITTI:**

Buongiorno a tutti. *Signor Presidente, cari colleghi questa Delibera in approvazione questa mattina è un atto, secondo me, molto importante perché va ad integrare il recepimento della Legge 40 che già, come è stato detto, è recepito dal Consiglio Comunale del 16 ottobre 2017... (Continua lettura).*

Questo è stato fatto di intesa con l'ufficio per esplicitare meglio e non avere problemi di applicazione.

Voglio aggiungere al Consiglio che la Commissione ha valutato positivamente questo provvedimento che è stato definito con un'azione molto positiva, quindi è stato votato all'unanimità nell'ambito della Commissione.

Quindi questo è quello che volevo dire nell'ambito della introduzione, pregherei adesso l'Arch. Mergioti per aggiungere gli aspetti tecnici.

**ARCH. MERGIOTTI:**

Grazie Presidente. Buongiorno.

**SEGRETARIO GENERALE:**

Scusi Arch.

**ARCH MERGIOTTI:**

Prego Segretario dica.

**SEGRETARIO GENERALE:**

Presidente lo deve autorizzare Lei se del caso intervenire a precisare. Presidente Febo!

**PRESIDENTE Febo:**

Si Segretario.

**SEGRETARIO GENERALE:**

Siccome il Presidente della Commissione ha chiamato in causa il Dirigente, ma lo deve autorizzare.

**PRESIDENTE Febo:**

Si, per la parte tecnica essendo molto specifica, di fatto io ho partecipato ad una Commissione e il Dirigente riteneva utile alcune precisazioni per dar modo all'ufficio di lavorare meglio.

**SEGUE N. 77**

Quindi credo che sia necessario l'intervento del Dirigente che chiarisce a tutti i colleghi le parti puntuali del recepimento della Legge 40 e anche della 380.

Prego Arch. Mergioti.

**ARCH. MERGIOTTI:**

Buongiorno Presidente, grazie. Buongiorno a tutta l'assise.

Il Presidente della Commissione è stato abbastanza esaustivo nel presentare la proposta.

Diciamo che questa è una integrazione ad un recepimento già fatto dal Consiglio Comunale già nel 2017.

Subito dopo la presentazione della Legge 40 da parte della Regione Abruzzo.

Eravamo proprio all'inizio quindi subito dopo la ufficializzazione della Legge in realtà non si ebbe probabilmente il tempo di individuare, così come suggeriva la LR, non si ebbe il tempo di individuare gli ambiti di intervento sul territorio, soprattutto non si diede nessuna direttiva soprattutto per quegli ambiti di esclusione, ove insistono per esempio dei vincoli sovraordinati ecc.

Poi nel frattempo che è successo? È successo che la Legge urbanistica nazionale il DPR 380 si è adeguato e in automatico la LR la 18 anch'essa ha recepito delle modifiche, ci sembrava utile con questa Delibera integrare sia alcuni concetti della Delibera di Consiglio Comunale la 321 del 2017 e cogliere l'occasione proprio per recepire in particolare il comma 9bis dell'Art. 70 della LR 18.

Quindi che cosa abbiamo fatto con questa Delibera? Intanto il tutto, come ha ricordato il Presidente di Commissione, nasce da una esigenza del territorio, nel senso che è capitato soprattutto nell'ultimo periodo di avere diverse richieste in ambiti non definiti bene dalla legge, in particolar modo in ambito agricolo, o in ambiti prossimi alla zona agricola che però nel corso degli anni se vogliamo hanno perso quella connotazione di ruralità.

Quindi noi nel dubbio dell'applicazione della legge, proprio perché non definito gli ambiti, non chiarito alcuni aspetti li abbiamo sospesi, abbiamo sospeso l'istruttoria, abbiamo ritenuto insieme all'Assessore soffermarci un attimino, fare una riflessione, capire bene quali erano gli obiettivi della LR e lo ricordo a me stesso ma anche un pochettino a tutti, la LR che cosa vuole?

Vuole che si recuperi il patrimonio edilizio esistente, anche con l'applicazione di un cambio di destinazione d'uso perché l'obiettivo è quello non solo di recuperare il patrimonio edilizio, tenerlo in efficienza sia dal punto di vista strutturale, sia dal punto di vista del consumo energetico.

Ma la cosa principale è quella di evitare ulteriore consumo del suolo.

Quindi anche sentendo un attimino gli umori degli stakeholder in generale ma in particolare degli ordini professionali tutti, abbiamo quindi deciso di apportare delle precisazioni, ovvero quelle indicazioni che già davano la LR ma in dettaglio.

Ed in particolare cosa è stato fatto? È stato innanzitutto deciso di escludere alcuni ambiti, quali sono gli ambiti di esclusione?

## SEGUE N. 77

Gli ambiti di esclusione sono tutti quelli che hanno un vincolo sovraordinato, cioè che è un vincolo che ci piove addosso per una natura per esempio dettata dal rischio idrogeologico, oppure dal piano di esondazione degli alvei fluviali o dei fossi ecc., oppure perché ci sono dei vincoli di natura per esempio beni ambientali e quant'altro.

Quindi abbiamo precisato quali sono gli ambiti di esclusione e poi abbiamo individuato in maniera puntuale anche in zona agricola che tipo di intervento si può fare, ma non solo negli ambiti agricoli e in che modo possiamo determinare i costi legati a – supponiamo – i presunti mancati standard pubblici oppure come calcolare le quote relative al costo di costruzione.

Quindi nella lettera B del secondo articolo del deliberato abbiamo descritto in maniera dettagliata come si interviene sui vari ambiti del territorio.

Ci è stato poi suggerito di scrivere un pochetto meglio questo passaggio su cui ho riflettuto e ho espresso un parere favorevole perché la lingua italiana, purtroppo, per noi tecnici non è sempre per noi come linguaggio tecnico è tutto chiaro, però per la lettura della parte di coloro che non hanno la terminologia corrente ecc., poteva sembrare un controsenso quello scritto in Delibera.

Quindi abbiamo ritenuto modificarlo, se volete lo rileggo è stato già fatto dal Presidente, cosa vogliamo intendere quando vogliamo individuare gli ambiti di intervento?

*Vogliamo intendere per esempio che in zona agricola per le pertinenze, gli accessori e i manufatti connessi alla conduzione del fondo esistenti e contenuti negli edifici residenziali il mutamento della destinazione d'uso previsto dalla Legge 40, è consentito senza l'aumento delle unità immobiliari e nei limiti della volumetria lorda complessiva dell'edificio residenziale non superiore a 800 mc.*

*Questi 800 mc sono comprensivi della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso e dei volumi residenziali esistenti a qualunque titolo legittimati.*

Abbiamo preferito poi aggiungere il recepimento del comma 9 bis dell'Art. 70 della LR in questo punto, tant'è che noi diciamo: *per gli edifici residenziali esistenti da almeno 20 anni il mutamento di destinazione d'uso... (Continua lettura).*

In questo modo abbiamo soddisfatto un'ampia platea di possibili interessati all'utilizzo di questa Legge che, ripeto, non solo consente di mantenere in efficienza delle scatole architettoniche esistenti sia in termini di sicurezza, quindi in termini di sismicità, ma soprattutto anche in termini di consumo energetico.

In che modo? Consentendo proprio nei limiti di queste volumetrie già descritte il cambio della destinazione d'uso in residenziale, quindi riducendo il consumo di suolo proprio nello spirito della LR ma che già era in animo al legislatore nazionale, che aveva già a sua volta modificato la normativa nazionale.

Ora, al comma D dell'Art. 2 del deliberato abbiamo anche puntualizzato quale monetizzazione viene effettuata da parte dei privati cittadini con la richiesta del cambio d'uso.

Quindi abbiamo scelto di fare una distinzione fra coloro i quali oggi in ambito agricolo conservano ancora una visione di ruralità, perché probabilmente quell'edificio è incluso in un lotto che ha una superficie almeno di 1 ettaro rispetto a coloro i quali invece hanno un edificio ubicato su un lotto di superficie molto inferiore.

**SEGUE N. 77**

Quindi abbiamo scritto che nella zona agricola il contributo straordinario per la manutenzione degli standard è pari all'80% dell'importo degli oneri dovuti a titolo di contributo di costruzione, ai sensi dell'Art. 16 del DPR 380.

Nel caso di edifici residenziali che al lordo del mutamento della destinazione d'uso invece rispetti quindi l'indice di edificabilità dello 0,003 mc/mq, mi riferisco proprio a quelle unità aziendali che hanno almeno 1 ettaro di terreno, il contributo viene calcolato invece al 50%, quindi è meno oneroso, è meno oneroso chiedere il cambio di destinazione d'uso proprio perché c'è un dato di partenza di standard già soddisfatto dallo stato di fatto.

Quindi abbiamo ritenuto agevolare con un pagamento leggermente inferiore queste categorie.

Quello che è stato fatto poi è precisare le modalità di monetizzazione, ma questo è relativo. Credo che i punti più importanti di questa Delibera siano stati tutti esposti, se c'è qualche richiesta di precisazione sono qui a disposizione di tutti i Consiglieri. Grazie Presidente.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie.

**A questo punto entra il consigliere Barbara Di Roberto. I presenti sono 32.**

**DI ROBERTO:**

Presidente buongiorno. Sono presente, scusate il ritardo.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie Consigliera Di Roberto. Segretaria ha annotato la presenza del Consigliere Di Roberto.

Possiamo aprire la fase di discussione. Segretario possiamo fare una discussione unica sia del partito di Delibera e sia dell'Emendamento?

**SEGRETARIO GENERALE:**

Presidente questo lo decide sempre unitamente ai componenti del Consiglio.

Lei lo propone e poi decidete voi.

**PRESIDENTE Febo:**

Sì, allora se siete d'accordo io farei un'unica discussione, tant'è che da quello che ho percepito da parte sia del Presidente della Commissione che del Dirigente Arch. Mergioti, è un chiarimento non è una modifica della proposta di Delibera.

Quindi io ritengo che si può fare un'unica discussione, poi le votazioni avverranno in maniera separata.

Se non vedo opposizione io farei così.

**SEGRETARIO GENERALE:**

Tutti i componenti hanno ricevuto l'Emendamento Presidente?

**PRESIDENTE Febo:**

Avete ricevuto l'Emendamento via mail?

**VOCE NON IDENTIFICATA:**

Si, si.

**PRESIDENTE Febo :**

Grazie. Possiamo aprire la fase di discussione. Vedo prenotato Costa, prego Consigliere.

**COSTA:**

Buongiorno a tutta l'assise. Questo mio intervento vale anche come dichiarazione di voto in quanto stiamo parlando di una Delibera già approvata dal Consiglio Comunale nel 2017, che riguarda una LR per cui stiamo solamente andando a ratificare le direttive e andare ad adeguarla alle nuove disposizioni.

Per quanto riguarda l'Emendamento anche quello è una correzione dell'atto di Delibera, per cui come ho già detto questo vale anche come dichiarazione di voto, sarò favorevole.

Grazie.

**PRESIDENTE Febo:**

Non vedo altri prenotati. Quindi possiamo chiudere la fase di discussione e apprestarci Segretario alla votazione prima dell'Emendamento e poi del partito di Delibera così come emendato. Votiamo l'Emendamento.

**COLANTONIO:**

Dichiarazione di voto!

**PRESIDENTE Febo:**

Apriamo la fase della dichiarazione di voto. Chi si prenota? Prego Colantonio.

**COLANTONIO:**

Grazie Presidente. Chiaramente esprimo il voto favorevole dell'intero gruppo Lega per un atto che chiaramente pone finalmente chiarezza sull'applicazione della norma, perché veniva tagliata fuori tutta una parte di abitato esistente in tutti i territori comunali che ricadono in zona agricola.

È una norma legata anche al rispetto ambientale ma soprattutto ad un rinnovo delle esigenze familiari che vedono tantissime famiglie che hanno situazioni di ristrettezza di spazi nelle loro abitazioni, magari che sono nate e sono state realizzate all'epoca dei Piani Verdi, quindi con le caratteristiche agricole.

Per cui il voto è favorevole dando anche pienissima azione a questo tipo di attività.

**PRESIDENTE Febo:**

Luca Amicone credo si sia prenotato?



**SEGUE N. 77**

**AMICONE:**

No, era solo un chiarimento. Prima stava spiegando l'Emendamento, è un chiarimento giusto? Non è un Emendamento in realtà, era solo per capire.

**SEGRETARIO GENERALE:**

No, è un Emendamento. Chiarisce la portata della Delibera, ma è un Emendamento al provvedimento che stiamo adottando.

**AMICONE:**

Ok, avevo capito che era solo un chiarimento.

**A questo punto entra il Vice-Sindaco Dr. Paolo De Cesare.**

**PRESIDENTE Febo:**

Allora se non vado errato e possiamo chiederlo al Dirigente, se ho capito bene, l'Emendamento chiarisce soltanto la Delibera e cioè in particolare che si applica il recupero e quindi il risparmio di suolo degli edifici non solo agli edifici costruiti prima dei 20 anni, ma a tutti gli edifici.

Siccome c'era questa... forse come diceva bene il Dirigente poteva essere interpretato anche in maniera differente, quindi per dare possibilità all'ufficio di andare in maniera chiara e diretta si è fatto questo chiarimento.

Poi è normale che la procedura è di Emendamento alla Delibera, ma non modifica la sostanza della Delibera. Giusto Arch. Mergiotti?

**ARCH. MERGIOTTI:**

Confermo Presidente.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie. Vedo prenotato per dichiarazione di voto il Consigliere Di Giovanni, prego.

**DI GIOVANNI:**

Grazie Presidente. Buongiorno colleghi.

Anche io per esprimere sia sul pacchetto di Delibera ma contestualmente lo faccio anche per quanto riguarda l'Emendamento, pur se sarà credo una votazione separata, assolutamente il voto favorevole del gruppo del PD per questi due atti.

Rilevando in essi l'importanza di dare una risposta fondamentale e chiarificatrice sull'applicazione di una norma che comunque in materia urbanistica era attesa, in quanto troppe pratiche rimanevano ferme in attesa di una chiarificazione sulle procedure in questione.

Una chiarificazione che ci porterà a velocizzare tutta una serie di atti specialmente relativi a questa attività di prevenzione di consumo di ulteriore suolo, nella direzione comunque di

**SEGUE N. 77**

favorire esigenze abitative di soggetti i quali magari ecco senza poter beneficiare di un provvedimento di questo genere sicuramente avrebbero avuto difficoltà, in quanto le nuove costruzioni pongono delle problematiche di tipo diverso rispetto al riutilizzo, al miglioramento e alla maggiore e migliore fruibilità di quanto già esiste in essere che però ha delle necessità di variazioni del consesso normativo urbanistico nel quale gli immobili in questione si trovano.

Per cui assolutamente il voto favorevole mio e del gruppo del PD sia per il pacchetto di Delibera, sia per l'Emendamento che comunque ne costituisce una ulteriore specificazione rispetto ad alcuni termini tecnici. Grazie a tutti.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie Consigliere Di Giovanni. Vedo prenotato il Consigliere De Lio, prego.

**DE LIO:**

Grazie Presidente. Un saluto a tutta l'assise.

Io già come fatto in precedenza in Commissione avevamo dato il nostro assenso e ritengo che Mergiotti abbia spiegato molto bene con dati tecnici la Delibera.

C'era un solo passaggio che forse è il caso in questo momento anche di chiarire, perché prima c'è stato qualcuno che ha chiesto se era modificativo o specificativo l'Emendamento.

Io leggo nell'Emendamento la parte che si vuol emendare dove c'è una volumetria di 800 mc che viene modificata con l'Emendamento, perché si parla di volumetria lorda, cosa che invece nella Delibera non emendata era solamente come 800 mc.

Quindi chiedo non è modificativo? Che significa quella volumetria lorda?

Così abbiamo ancor più chiarezza sotto questo aspetto, partendo dal presupposto che ritengo la Delibera votabile e do già il mio assenso, però forse chiedo a Mergiotti di spiegare meglio che cosa significa quella volumetria che cambia in lorda, precedentemente non c'era. Grazie.

**ARCH. MERGIOTTI:**

Allora a dire il vero l'indicazione lorda è stata una nostra svista perché la LR fa riferimento agli 800 mc intesi come 800 mc lordi.

Per evitare ogni forma di interpretazione da parte di chicchessia abbiamo ritenuto inserire, anche se noi lo interpretavamo in quel modo, però abbiamo ritenuto mettere anche la parola "lorda" proprio per ridurre quasi a zero ogni forma di interpretazione sia da parte dei professionisti, sia da parte dei privati che magari propongono delle soluzioni di cambi di destinazione d'uso però senza l'accortezza di calcoli in un certo modo, allora abbiamo preferito inserire anche la parolina "volumetria lorda".

Per quanto riguarda la stesura del comma B così come da noi proposto come ufficio, sia la modifica come da Emendamento la sostanza non cambia per niente perché comunque noi facciamo riferimento in ambito agricolo che ci sia un lotto di 10.000 mq o di 300 mq ha poca importanza, quello che conta è la destinazione urbanistica, parliamo di sottozona E.

**SEGUE N. 77**

Quindi gli 800 mc sono un limite già fissato sia dal nostro PR sia dalla LR.

È diverso il metodo di lettura del comma che ci è sembrato così come proposto più semplice e intuitivo poi nell'applicazione materiale, ovvero nella trasposizione in un progetto.

Quindi per evitare forme interpretative abbiamo deciso di scriverlo meglio, tant'è che è stato proprio qualche tecnico che nella lettura ma anche da parte di qualche cittadino che magari si è trovato in alcuni ragionamenti presso il Comune avendo pratiche ferme, sospese, sono stati anche loro stessi ad ipotizzare dice "ma come, allora questa cosa è consentita solo da parte di qualcuno e non da parte di tutti coloro i quali sono comunque ricompresi nella zona di PRG e con i criteri della LR, qualcuno lo può fare e qualcun altro no?".

Abbiamo risposto "no, lo spirito non è quello", sono stati anche questi campanelli che mi hanno suggerito la riscrittura di questo comma che, ripeto, adesso mi sembra molto più lineare e anche alla lettura, ripeto, di una persona non tecnica credo si capisca esattamente cosa e come si può applicare la Legge 40 a livello locale. Tutto qua.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie Arch. Mergiotti. Credo che sia chiaro. Vedo prenotato sempre per dichiarazione di voto il Consigliere Amicone, prego.

**AMICONE:**

Grazie Presidente. Ora è più chiaro. Va bè per la parte tecnica appunto l'Arch. Mergiotti ce l'ha spiegato bene.

Sottolineo anche che comunque il provvedimento è passato in Commissione con il voto unanime di tutti, quindi va a risolvere problematiche perché (parola non chiara) erano sospesi da diverso tempo da quello che abbiamo appreso.

Quindi si va a dare un servizio ai cittadini che aspettavano da diverso tempo; secondo punto – non meno importante in questo periodo – il Comune riuscirà ad introitare anche una liquidità che sicuramente può essere utile.

Io sottolineerei però oltre ovviamente all'obiettivo che è la diminuzione del consumo di suolo per la legge, ma sottolineerei il metodo partecipativo perché ovunque questa volta è stato chiesto il parere preventivo dell'Ordine degli Architetti e questo lo ritengo un punto molto importante, perché coinvolgere la città anche per questi passaggi seppur tecnici ma molto importanti, lo ritengo essenziale perché coinvolgere anche l'Ordine degli Architetti è un segnale importante che si dà alla città in senso partecipativo che questa nuova Amministrazione, appunto, vuol percorrere anche per il futuro.

Quindi anticipo il voto favorevole sia per il provvedimento che per l'Emendamento. Grazie.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie. Puntualizza il Consigliere Colantonio che è stato chiesto a tutti gli ordini professionali.

Roberto Miscia, prego.

**SEGUE N. 77****MISCIA:**

Presidente c'è un altro intervento prima di me vedo nella chat. Silvia Di Pasquale vedo.

**PRESIDENTE Febo:**

Prego.

**DI PASQUALE:**

Volevo solo manifestare la soddisfazione di Chi Ama Chieti per il raggiungimento di questo importante obiettivo, che vede sicuramente l'incentivo al recupero del patrimonio edilizio in questo terribile momento di crisi economica che vive tutto il paese.

Esprimo a nome del gruppo Chi Ama Chieti il nostro parere favorevole. Grazie.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie Consigliere Di Pasquale. Roberto Miscia, prego.

**MISCIA:**

Grazie Presidente. A nome del gruppo di Fratelli d'Italia posso esprimere il nostro voto favorevole sia all'Emendamento sostitutivo che alla Delibera.

È una Delibera che va assolutamente incontro alle esigenze dei cittadini di poter utilizzare al meglio il patrimonio edilizio già esistente, ed è un po' anche la logica con la quale la Regione dal 2017 in poi comunque va via via normando in tal senso anche per vari settori tra cui anche quello per il riuso dei terreni industriali.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie. Alberta Giannini, prego.

**GIANNINI A.:**

Colgo l'occasione per salutare tutti quindi buongiorno di nuovo.

Esprimo il parere favorevole sia all'Emendamento che alla Delibera per le motivazioni dei colleghi che mi hanno preceduta, in quanto questo atto risolve sia l'aspettativa da parte dei cittadini, sia anche un introito per l'ente ma anche un'ottica di risparmio del suolo.

Quindi noi non possiamo che applaudire a questo provvedimento e ovviamente lo voteremo. Grazie.

**PRESIDENTE Febo:**

Grazie Consigliere Giannini. Non vedo altre prenotazioni, quindi possiamo chiudere la fase della dichiarazione di voto e aprire la fase di votazione votando prima l'Emendamento.

Prego Segretario.

**Il Presidente, quindi, pone a votazione per appello nominale, l'emendamento presentato dalla 3<sup>a</sup> commissione consiliare di seguito riportato:**

## SEGUE N. 77

**Emendamento n. 1**

La lettera b) dell'art. 1 del deliberato deve chiarire meglio che la L.R. 40/2017 si applica a ~~tutti~~ gli edifici residenziali ma per quelli esistenti da almeno 20 anni è consentito anche l'aumento delle unità immobiliari, per cui in luogo di:

- b) In zona agricola per le pertinenze, gli accessori e i manufatti connessi alla conduzione del fondo esistenti e contenuti negli edifici residenziali, il mutamento della destinazione d'uso previsto dalla L.R. 40/2017 è consentito senza l'aumento delle unità immobiliari e nei limiti della volumetria complessiva dell'edificio residenziale non superiore a 800 mc comprensivo della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso e dei volumi residenziali esistenti a qualunque titolo legittimati.

Per gli edifici residenziali esistenti da almeno 20 anni il mutamento di destinazione d'uso è consentito entro il limite di 800 mc (comprensivo della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso e dei volumi residenziali esistenti a qualunque titolo legittimati), anche con frazionamento in più unità per soddisfare le esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario.

Deve intendersi:

- b) In zona agricola per le pertinenze, gli accessori e i manufatti connessi alla conduzione del fondo esistenti e contenuti negli edifici residenziali, il mutamento della destinazione d'uso previsto dalla L.R. 40/2017 è consentito senza l'aumento delle unità immobiliari e nei limiti della volumetria **lorda** complessiva dell'edificio residenziale non superiore a 800 mc comprensiva della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso e dei volumi residenziali esistenti a qualunque titolo legittimati.

Per gli edifici residenziali esistenti da almeno 20 anni il mutamento di destinazione d'uso è consentito **anche aumentando le unità immobiliari mediante frazionamento in più unità per soddisfare le esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario, fermo restando** il limite di 800 mc **lordi** (comprensivo della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso e dei volumi residenziali esistenti a qualunque titolo legittimati).

-----

Eseguita la votazione il Presidente dichiara approvato l'emendamento sopra riportato avendo accertato e proclamato il seguente esito:

**Presenti: 33 (Entra il Sindaco).**

**Votanti: 33**

**Favorevoli: 33** (Aceto, Amicone, Castelli, Chiavaroli, Colantonio, Costa, De Lio, De Gregorio Porta, De Luca, Di Biase, Di Giovanni, Di Iorio, Di Pasquale, Di Primio, Di Roberto, Di Stefano, Febo, Giampietro, Giannini A., Giannini V., Ginefra, Iacobitti, Ianiro, Iezzi, Letta, Miscia, Paci, Pompilio, Raimondi, Riccardo, Rondinini, Zappone, Sindaco);

## SEGUE N. 77

Subito dopo il Presidente pone a votazione, per appello nominale, la delibera emendata e, all'esito del voto, la dichiara approvata all'unanimità dei voti dei 33 presenti e votanti.

Il Presidente, inoltre, pone a votazione l'immediata eseguibilità della delibera ed all'esito del voto la dichiara approvata all'unanimità dei 33 presenti e votanti.

-----  
**La delibera approvata, così come emendata, è la seguente:**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso:**

- che con D.C.C. n. 321 del 16/10/2017 recante all'oggetto "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazione d'uso e contenimento del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000. Disposizioni" è stata recepita la L.R. n. 40 del 1/08/2017 senza individuare ambiti del proprio territorio ovvero immobili nei quali limitare o escludere gli interventi di recupero consentiti dalla legge regionale;
- che il termine di 90 giorni è il termine ordinatorio stabilito dal comma 1 dell'articolo 5 della L.R. 40/17 per l'individuazione degli ambiti del proprio territorio ovvero degli immobili nei quali in ragione di particolari motivi di carattere ambientale, storico-artistico, urbanistico ed architettonico limitare o escludere gli interventi di recupero previsti dalla legge regionale;
- che ai sensi del comma 3 dell'art. 5 della L.R. 40/2017 i Comuni possono aggiornare gli ambiti di esclusione anche successivamente al termine di cui al comma 1 per motivate esigenze derivanti da eventi alluvionali, sismici, geologici o idrogeologici;
- che in questa fase di crisi economica e del settore edilizio questa Amministrazione intende incentivare il recupero del patrimonio edilizio inteso come ristrutturazione e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione senza ulteriore utilizzo di aree inedificate, anche mediante l'applicazione della L.R. n. 40/2017 che consente di recuperare vani e locali in edifici con superfici accessorie sovradimensionate e/o inutilizzate;
- che però, anche a seguito delle modifiche introdotte alla L.R. n. 40/2017 con la L.R. n. 1 del 14/01/2020 e con la L.R. n. 14 del 16/06/2020, si rende necessario individuare con precisione gli ambiti del proprio territorio dove limitare o escludere gli interventi di recupero per ragioni di tutela geologica, idrogeologica e alluvionale;
- che si rende necessario specificare i limiti dell'applicazione della legge regionale nella zona agricola come pure del mutamento della destinazione d'uso dei vani destinati a parcheggi pertinenziali;
- che si rende altresì necessario porre specificazioni in merito al calcolo del contributo straordinario per la monetizzazione degli standard;

## SEGUE N. 77

- che ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola si intende recepire il comma 9-bis dell'art. 70 della L.R. 12 aprile 1983 n. 18 (L.U.R.) introdotto dall'art. 13, comma 1 della L.R. 13 ottobre 2020, n. 29 che recita:

“E' autorizzato il frazionamento in piu' unita' abitative degli immobili edificati, ai sensi del presente articolo alle seguenti condizioni:

- a) che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni;
- b) che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario”.

Viste la L.R. n. 40/2017 e s.m.i. e la L.R. n. 18/83 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto del parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica preso dal dirigente del VI Settore ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 267/2000;

### DELIBERA

1. Di recepire il comma 9-bis dell'art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i. citato nelle premesse.
2. Di integrare il contenuto della D.C.C. n. 321 del 16 ottobre 2017 con le seguenti disposizioni:
  - a) Fermo restando gli ambiti di esclusione previsti all'art. 5 comma 2 della L.R. n. 40/2017, gli interventi di recupero sono consentiti entro i limiti stabiliti dalle norme di attuazione del P.S.D.A. e del P.A.I.
  - b) In zona agricola per le pertinenze, gli accessori e i manufatti connessi alla conduzione del fondo esistenti e contenuti negli edifici residenziali, il mutamento della destinazione d'uso previsto dalla L.R. 40/2017 è consentito senza l'aumento delle unità immobiliari e nei limiti della volumetria lorda complessiva dell'edificio residenziale non superiore a 800 mc comprensiva della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso e dei volumi residenziali esistenti a qualunque titolo legittimati.  
Per gli edifici residenziali esistenti da almeno 20 anni il mutamento di destinazione d'uso è consentito **anche aumentando le unità immobiliari mediante frazionamento in più unità per soddisfare le esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario, fermo restando il limite di 800 mc lordi** (comprensivo della parte oggetto di cambio di destinazione d'uso e dei volumi residenziali esistenti a qualunque titolo legittimati).
  - c) Il cambio di destinazione d'uso dei locali destinati ad autorimessa è consentito solo a condizione che siano recuperati locali o idonee aree da destinare a parcheggi per una quantità pari allo standard pertinenziale dell'intero edificio risultante dai titoli abilitativi pregressi e comprensivo della parte oggetto di mutamento di destinazione d'uso; qualora sia dimostrata l'impossibilità progettuale di reperire lo standard pertinenziale, è consentita la monetizzazione esclusivamente per il volume oggetto di cambio di destinazione d'uso;

**SEGUE N. 77**

- d) Nella zona agricola il contributo straordinario per la monetizzazione degli standard è pari all'80% dell'importo degli oneri dovuti a titolo di contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.; nel caso di edificio residenziale che al lordo del mutamento di destinazione d'uso rispetti l'indice di edificabilità di 0,03 mc/mq con l'unità minima aziendale pari a un ettaro, il contributo straordinario è pari al 50% dell'importo del contributo di costruzione.
- e) Nelle altre zone di PRG il contributo straordinario è quantificato con le modalità contenute nella deliberazione relativa alla monetizzazione degli standard.
3. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 3, del D.Lgs. n. 267/2000 per le motivazioni richiamate in premessa.

oooooooooooo



# COMUNE DI CHIETI

## Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

77-

### Pareri previsti ex Art. 49, Art. 147-bis, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000

Oggetto: -Integrazione alla D.C.C. n. 321 del 16 ottobre 2017 recante all'oggetto il recepimento della L.R. 1 agosto 2017 n. 40;  
-Recepimento del comma 9 bis dell'art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i.

Il Dirigente del VI Settore, Arch. Valeriano Mergiotti attesta ai sensi dell'Art. 49, dell'Art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare.

Data 01/02/2021

Il Dirigente del VI Settore  
Arch. Valeriano Mergiotti



---

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nella sua qualità di Dirigente del IV Settore Gestione Risorse Finanziarie, ai sensi dell'Art. 49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sull'esistenza della prenotazione di impegno di spesa sull'atto specificato in oggetto, escluse le valutazioni di ordine prettamente tecnico ed amministrativo, comprese quelle sull'avvenuta osservanza delle procedure preliminari richieste da Leggi e Regolamenti per l'esecuzione dell'opera, della fornitura od intervento, che sono rimesse al parere del Dirigente del Settore competente. I dati riportati nella proposta di deliberazione, compreso le variazioni del quadro economico, rientrano nella responsabilità del Dirigente che ha espresso il parere tecnico.

Data \_\_\_\_\_

Il Dirigente del IV Settore  
Gestione Risorse Finanziarie

---

**n. 77**

**Firmati all'originale**

**Il Presidente  
f.to Febo**

**Il Segretario Generale  
f.to Labbadia**

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio online per 15 gg. consecutivi: dal 25 marzo 2021 all'08 aprile 2021.

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Chieti, 25 marzo 2021



**Il Segretario Generale  
Avv. Celestina Labbadia**