

Al **Comune di Montalto di Castro**
Servizio Urbanistica – Edilizia Privata e SUAP
Piazza Matteotti, 11
01024 Montalto di Castro (VT)
Pec: comune.montaltodicastro.vt@legalmail.it

Oggetto: Comune di Montalto di Castro (VT) - Legge n. 241/1990 art. 14 bis - Convocazione Conferenza di Servizi in modalità asincrona in merito a: *“ampliamento e mutamento di destinazione d’uso di un capannone agricolo in commerciale e la realizzazione di un ulteriore fabbricato da utilizzare per la vendita di materiali edili”* in loc. Cerquabella nel Comune di Montalto di Castro, su istanza del Sig. Pacchiarelli Enzo - Procedura art. 8 DPR 160/2010.
Ente procedente: Ufficio SUAP del Comune di Montalto di Castro (VT).

Con nota n. 24007 del 11/10/2017, pervenuta alla scrivente Direzione il medesimo giorno al prot. n. 510877, l’Ufficio SUAP del Montalto di Castro (VT) ha trasmesso l’indizione della Conferenza di Servizi, in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14 bis della Legge 241/1990 e smi, ed ha contestualmente trasmesso, tramite Pec, gli atti progettuali inerenti l’intervento in oggetto.

Con successiva nota n. 7415 del 26/03/2018, pervenuta il 27/03/2018 al prot. n. 174554, il Comune di Montalto di Castro ha trasmesso ulteriore documentazione progettuale ad integrazione e parziale sostituzione di quella precedentemente inviata.

PREMESSO

CHE ai fini della realizzazione dell’intervento in oggetto, la ditta istante ha fatto ricorso alla procedura di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 07/09/2010, concernente: *“Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive”*, con il quale sono state approvate le nuove funzioni e organizzazioni del SUAP (...).

CHE l’art. 8 comma 1 del sopra citato DPR, dispone: (...) *1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all’insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l’applicazione della relativa disciplina regionale, l’interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l’esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l’assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile (...).*

CHE dalla Relazione Istruttoria del 23/03/2018, redatta dal responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia e SUAP del Comune di Montalto di Castro (VT), emerge che (...) *le aree individuate nello strumento urbanistico non risultano sufficienti all’insediamento in oggetto, pertanto ai sensi dell’art. 8 del citato DPR¹ necessita di variante urbanistica (...);* l’intervento si configura, quindi, come una richiesta di variante

¹ DPR 160/2010.

urbanistica di un lotto di superficie pari a 3.192 mq, ubicato in Strada Cerquabella civ. 12 nel territorio comunale di Montalto di Castro, identificato al catasto al Foglio 27 p.lle 252 e 486.

CHE ad integrazione della sopra citata Relazione Istruttoria, il Responsabile del Servizio, con ulteriore nota n. 11510 del 08/05/2018 ha specificato che nella frazione di Pescia Romana, distante circa 12 km dal centro cittadino, non sono presenti ambiti destinati ad attività commerciale, necessari per il caso in esame, ma esclusivamente per attività artigianali.

CHE l'ambito oggetto d'intervento è classificato nel previgente PRG, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4248 del novembre 1974, come *Zona H3 (uso agricolo)*, destinazione questa confermata dalla Variante Generale al PRG approvata con DGR 118 del 27/02/2018, che classifica l'area in Zona E - Sottozona E2 (agricola); sullo stesso insiste un fabbricato agricolo di 177,16 mq. realizzato per effetto del rilascio² della C.E. n. 1386 del 23/01/1986.

CHE l'intervento prevede l'insediamento di una nuova attività di vendita di materiale per l'edilizia attraverso il cambio di destinazione d'uso del suddetto fabbricato ricavando, all'interno dello stesso, una superficie commerciale³ pari a 132 mq. e destinando la rimanente superficie a servizi igienici ed uffici.

CHE l'intervento prevede inoltre la realizzazione di un nuovo manufatto da destinare a "magazzino" di SUL pari a 150 mq con annessa tettoia di 50 mq, nonché la realizzazione degli spazi pertinenziali previsti dalla LR 33/1999.

CHE l'attività commerciale oggetto del presente provvedimento è classificabile, ai sensi dell'art. 24 comma 1 "a" (*tipologia e classificazione degli esercizi di vendita*) della LR 33/1999 (*Disciplina relativa al settore commercio*) come "piccole strutture di vendita".

CHE per quanto attiene le aree da destinare a standard urbanistici, l'art. 5 (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*) del DM n. 1444/68 e smi prescrive che: "(...) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (...)".

CHE per quanto concerne i parcheggi pertinenziali, ai sensi della LR 33/1999 (*Disciplina relativa al settore commercio*) è inoltre necessario garantire aree nella maggiore misura tra quelli previsti dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e quelle di cui all'art. 19 comma 1 lett. "F" (...) *assicurare che i parcheggi, reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, siano dimensionati nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita (...)*

CHE dagli elaborati trasmessi si riscontra che vengono ampiamente reperite le aree pertinenziali, mentre per quanto concerne la dotazione di standard urbanistici di cui al D.I. 1444/68, che ammontano a 301,74 mq da suddividere in parcheggi e verde pubblico, la ditta istante ha richiesto all'Amministrazione Comunale di poter ricorrere alla monetizzazione degli stessi.

CHE l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 15/03/2018, ha accolto tale richiesta, ritenendola maggiormente vantaggiosa sotto il profilo pubblico ed anche in considerazione della loro eventuale localizzazione, che sarebbe stata di difficile fruizione da parte del pubblico.

² Cfr pag. 1 della "Relazione Tecnica" agli atti.

³ Cfr pag. 2 della "Relazione Tecnica" agli atti.



CHE a seguito dell'approvazione del progetto, l'ambito d'intervento sul quale insiste l'edificio da destinare alla vendita di materiale edile, assumerà la destinazione urbanistica ad indirizzo produttivo, di nuova proposizione e con indici e parametri desumibili dal progetto.

CONSIDERATO

CHE l'area d'intervento non risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004.

CHE l'area di vendita (*superficie commerciale*, intesa come area di visibilità pubblica) come definita⁴ all'art 23 comma 1 della LR 33/1999, risulta⁵ di mq. 132,00 (definibile quindi come "esercizio di vicinato" ai sensi della LR 33/1999).

CHE la conclusione dell'iter previsto dall'art. 8 del citato DPR 260/2010, assegna all'area d'intervento (di 3'192 mq ed identificata al Catasto al Foglio 27 p.lle 252 e 486) una destinazione urbanistica ad indirizzo produttivo di nuova proposizione (zona omogenea di tipo D del Decreto Ministeriale n. 1444/68), con indici e parametri desumibili dal progetto, e quindi con una superficie coperta di 377,16 mq ed una superficie adibita alla vendita pari a 132 mq.

CHE per l'approvazione del progetto, l'Amministrazione Comunale ha fatto ricorso al procedimento definito dall' art. 8 del DPR 07/09/2010 n. 160, in quanto trattandosi di realizzazione di una struttura adibita alla produzione di beni e servizi; il Responsabile del Procedimento ha quindi facoltà di convocare una Conferenza di Servizi, ai sensi della Legge 241/1990 e smi. per le conseguenti decisioni sul progetto da approvare, fatta salva la verifica delle condizioni di cui al medesimo articolo.

CHE è condivisibile la proposta di monetizzazione degli standard urbanistici di cui al DI 1444/68, accolta dal Comune di Montalto di Castro con DGC 51/2018, in quanto le aree non risulterebbero di facile fruibilità pubblica in considerazione della distanza dal centro cittadino e dai luoghi di aggregazione comunali.

CONCLUSIONI

L'intervento in oggetto riguarda, come esposto nelle premesse, l'ampliamento di un edificio da adibire a attività commerciale (*vendita di materiali per l'edilizia*), ubicato in Via Cerquabella 12, nel Comune di Montalto di Castro (VT), in variante al vigente PRG, attraverso l'attivazione della procedura prevista dall'art. 8 del DPR 160/10, su richiesta del Sig. Pacchiarelli Enzo.

Ritenuto, pertanto, di poter condividere le motivazioni adottate dal responsabile del procedimento per l'autorizzazione dell'intervento in esame, in fase di definitiva approvazione del progetto e della conseguente Variante urbanistica, si dovranno tuttavia rispettare le seguenti indicazioni:

- 1- L'Amministrazione Comunale, prima della fine del procedimento, verificherà le effettive quantità delle aree destinate a spazi pubblici come previsto dal D.M 1444/68, per le quali sarà prevista la monetizzazione, riferita all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, che

⁴Art. 23 co. 1 LR 33/1999: (...) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area coperta o scoperta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili o destinata a stanzini di prova; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, scale di accesso, corridoi e simili nonché l'area scoperta destinata ad esposizione delle merci di cui al comma 2 bis dell'articolo 24) (...)

⁵ Cfr pag. 2 della Relazione Tecnica.



- non dovrà comunque essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per destinazione e ubicazione a quelle che dovrebbero essere cedute.
- 2- Dovrà essere soddisfatta la vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e rispettate le norme in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro.
 - 3- Dovranno rispettarsi le norme in materia di circolazione stradale in relazione all'accesso all'area, degli autoveicoli.
 - 4- Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
 - 5- Al fine di garantire la schermatura del fabbricato da eventuali punti di visuale, dovrà essere collocata una rampicante sempre verde a ridosso della rete di recinzione, piantumare con essenze arboree ed arbustive autoctone lungo il perimetro dell'area, e compatibilmente con le esigenze gestionali, all'interno dell'area d'intervento.
 - 6- Sia stipulato atto d'obbligo unilaterale al vincolo di destinazione per un periodo di almeno 10 anni.

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle prescrizioni sopra riportate e tenuto conto altresì che il Comune di Montalto di Castro (VT) ha accertato la conformità del progetto alla vigente normativa e richiamato l'art. 8 del DPR 160/2010, questa Direzione ritiene di poter esprimere il proprio *parere favorevole*, per quanto di competenza, in relazione alla richiesta di realizzazione di una nuova attività commerciale su proposta del sig. Pacchiarelli Enzo.

Il Comune attribuirà all'area interessata una destinazione urbanistica *produttiva* di nuova proposizione, con indici e parametri desumibili dal progetto in esame, e si esprimerà, in sede di definitiva approvazione attraverso la prevista delibera di Consiglio Comunale in merito alla monetizzazione relativa alla mancata cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DI 1444/68; sarà pertanto stralciata l'ipotesi proposta dalla ditta istante di riclassificazione urbanistica dell'area in questione in "Zona D3 - commerciale" del vigente PRG.

Ai competenti uffici comunali è demandato il controllo e la vigilanza sul rispetto delle sopracitate condizioni, nonché quelle degli altri Enti coinvolti nel procedimento, con obbligo di adottare, in caso di accertate inadempienze, le sanzioni previste dal Titolo IV capo II del DPR 380/2001 e legge regionale n. 15 dell'11 agosto 2008.

Il presente provvedimento, rilasciato sugli atti pervenuti in allegato alla nota comunale n. 7415/2018, non costituisce "*sanatoria*" per le eventuali costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

L'Istruttore
Tommaso Gilardi

Il Dirigente dell'Area
Arch. Maria Luisa Salvatori