



delibera n. 8 del 14 marzo 2016

ED.PRIV./CONTR./RAG.

COPIA

VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NTA DEL R.U. DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E ATTO DI INDIRIZZO INTERPRETATIVO E APPLICATIVO INERENTE LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.LGS 165/2001.

L'anno duemilasedici e questo di quattordici del mese di marzo alle ore 20.30 in CAMAIORE nella sala consiliare "Pierantonio Graziani", su invito diramato dal Presidente del Consiglio ai sensi del Regolamento sul Funzionamento del Consiglio Comunale, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in seduta pubblica ordinaria.

Presiede l'adunanza il Sig. Ceragioli Massimo Presidente del Consiglio Comunale.

Componenti presenti n. 22 assenti n. 3

La presente deliberazione diventerà esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3°, T.U. 18.08.2000, n° 267 il

12 APR. 2016

cognome e nome	P	A	Cognome e nome	P	A
DEL DOTTO Alessandro Sindaco	X				
CERAGIOLI Massimo	X		SANTINI Francesco	X	
GRAZIANI Anna	X		PIERONI Valentina	X	
SPELTA Daniele	X		GEMIGNANI Patrizia	X	
MAGGI Fabrizio	X		MATTEUCCI Alberto	X	
BONUCCELLI Andrea	X		MICHELI Massimiliano	X	
PEDONESE Federico		X	ANDREINI Mario	X	
PESCAGLINI Sara	X		MARCUCCI David		X
DALLE LUCHE Graziano	X		RICCI Daniele	X	
BENEDETTI Angelo	X		PARDINI Pier Francesco		X
MORICONI Vezio	X		BONUCCELLI Riccardo	X	
SANTINI Gerardo	X		DADDIO Marco	X	
FAVILLA Andrea	X		PEZZINI Fabio	X	

Partecipa il Dott Parenti Michele Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Vengono nominati scrutatori: Spelta Daniele, Andreini Mario, Santini Gerardo.



Comune di Camaiore

SETTORE: Settore 4

UNITA' OPERATIVA: EDILIZIA PRIVATA

(Proposta N. 2016/415)

N. 8 del 14/03/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NTA DEL R.U. DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E ATTO DI INDIRIZZO INTERPRETATIVO E APPLICATIVO INERENTE LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.LGS 165/2001

IL CONSIGLIO COMUNALE

RILEVATO CHE:

La Regione Toscana ha recepito, all'art. 140 della LR 65/2014, quanto previsto all'art. 2 bis del DPR 380/01 in relazione alla possibilità di introdurre “disposizioni derogatorie” al D.M. 1444/68, fermo restando la competenza statale in materia di ordinamento civile;

Il **comma 4** del predetto art. 140, nel recepire quanto previsto dalla legge statale, conferisce ai comuni il potere di consentire, nei propri strumenti urbanistici: “ampliamenti degli edifici o degli stabilimenti produttivi esistenti, in deroga alle distanze previste dal d.m.1444/68, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard”;

Il successivo **comma 6** del medesimo art. 140 disciplina ulteriori deroghe introducendo la possibilità che: “i comuni, in applicazione dell'art.14 del DPR 380/2001 possono motivatamente riconoscere che gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione, rientrano tra quelli attinenti all'interesse pubblico”;

Il Comune di Camaiore, in sede di approvazione della variante normativa a Regolamento Urbanistico, avvenuta con D.C.C. n.40 del 13.07.2015 (B.u.r.t. n. 32 del 12.08.2015), ha recepito la norma regionale all'art. 7 delle NTA, rubricato come: **“Poteri di deroga”** che, al terzo allinea introduce la possibilità per il comune di: “concedere, tramite titolo edilizio convenzionato la realizzazione di ampliamenti o di manufatti di facile asportabilità realizzati con strutture in materiale leggero, agli edifici o agli stabilimenti produttivi esistenti in deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968 ed in deroga alle distanze stabilite dal R.E., con esclusione dell'art 33 del R.E., a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza oltre che dalla minima dotazione di standard. La convenzione registrata e trascritta, dovrà prevedere l'obbligo di rimozione del manufatto o della parte in ampliamento concesso in deroga con la cessazione dell'attività economica;

Il Comune di Camaiore, nel fare espresso richiamo ai **poteri di deroga** (ex art. 14 del DPR 380/2001) ammessi dal predetto comma 6 dell'art. 140 della LR 65/2014, ha inteso, con tutta evidenza, avvalersi di tale facoltà, e pertanto, il titolo edilizio convenzionato qualora preveda la realizzazione di “ampliamenti o di manufatti (congiuntamente intesi) di facile asportabilità realizzati con strutture in

*materiale leggero, agli edifici o agli stabilimenti produttivi esistenti” in deroga ai parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano, **deve derivare i contenuti e i limiti della deroga dalla convenzione stessa**;*

La predetta disposizione, contenuta all’art. 7 delle NTA del RU, avendo ad oggetto poteri di deroga attinenti gli edifici o stabilimenti produttivi esistenti, trova applicazione anche negli ambiti disciplinati da PUA (Piano Urbanistico dell’Arenile);

In base all’art. 28 bis del DPR 380/2001, rubricato: “Permesso di costruire convenzionato”, è espressamente attribuita al Consiglio Comunale la competenza all’approvazione della convenzione nella quale devono essere fissate, in via generale, le condizioni che consentano di ritenere l’intervento come attinente all’interesse pubblico;

In base a quanto previsto al **comma 6** dell’art. 140 della LR 65/2014, la possibilità di qualificare l’intervento come attinente l’interesse pubblico a fini del riconoscimento della deroga dalle distanze presuppone che sia garantito:

- 1) *“il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza oltre che dalla minima dotazione di standard”* ;
- 2) *“il mantenimento delle attività produttive e il mantenimento od incremento dell’occupazione”*;

In base a quanto previsto all’**art. 7 della NTA del RU vigente**, la possibilità di riconoscere la deroga presuppone:

- 1) La previa registrazione e trascrizione di convenzione nella quale venga assicurato l’impegno alla “rimozione del manufatto o della parte in ampliamento concesso in deroga con la cessazione dell’attività economica”,
- 2) I manufatti-ampliamenti (congiuntamente intesi), concessi in deroga devono essere *“di facile asportabilità realizzati con strutture in materiale leggero”*, dal ch  ne consegue che non potranno prevedere parti in muratura e dovranno consentire, ancorch  in astratto, periodiche operazioni di smontaggio-rimontaggio senza che questo determini un irreversibile deterioramento delle caratteristiche dei componenti;

DATO ATTO CHE:

Il Dirigente del settore IV, con Determina n. 230 /2016 ha riconosciuto, in via generale, e al precipuo fine di prevenire possibili contenziosi, ai soggetti gi  titolari di Autorizzazione ex art. 52 comma 2 del RE, una proroga al termine di validit  delle predette autorizzazioni che viene fissata fino alla data di efficacia della presente delibera, fermo restando il diverso termine gi  fissato per le Autorizzazioni demaniali rilasciate ai sensi dell’art. 24 del Codice della Navigazione;

RILEVATO INOLTRE CHE:

La legge regionale 65/2014, come modificata con la LR 49/2015, ha introdotto, con riferimento alle *“**istallazioni stagionali** ... costituite da elementi facilmente amovibili quali ... strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo”* una disciplina molto articolata che, in relazione alle loro caratteristiche e al tempo di permanenza prevede:

- 1) In base all’art. 137 comma 1 let. b) punto 1 della LR 65/2014, nessun obbligo di comunicazione preventiva qualora le istallazioni stagionali permangano per un tempo massimo di 90 giorni,
- 2) In base all’art. 136 comma 2 let. c) bis della LR 65/2014, l’obbligo di una comunicazione preventiva non asseverata (CIL) qualora le istallazioni stagionali permangano per un tempo massimo di 180 giorni,

- 3) In base a quanto chiarito nel preambolo della LR 49/2015 (che ha modificato la predetta LR 65/2014 introducendo la disciplina in oggetto) i predetti termini di 90 e 180 giorni possono essere sommati allo scopo precipuo di consentire la gestione del periodo transitorio di smontaggio/rimontaggio, fermo restando le diverse caratteristiche morfologiche delle due tipologie manifatti;

La disciplina del Regolamento Edilizio Comunale, nella parte in cui ammetteva, all'art. 52, la possibilità di Autorizzare l'istallazione di strutture stagionali per un periodo di 12 mesi rinnovabili anno per anno, deve ritenersi sostanzialmente abrogata dalle disposizioni regionali;

Nel ridisciplinare la materia delle istallazioni stagionali, l'Amministrazione Comunale deve, necessariamente, tenere conto delle Autorizzazioni già rilasciate, in quanto le stesse, sebbene caratterizzate dalla temporaneità, potevano essere (e venivano) rinnovate anno per anno conformemente a quanto previsto al comma 2 dell'art. 52 del RE che prevede appunto: "I manifatti che permangono installati per un periodo superiore a 12 (dodici) mesi sono da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione ... sempre che per le stesse esigenze temporanee non sia possibile consentire il mantenimento mediante semplice rinnovo dell'autorizzazione annuale";

RITENUTO CHE

In considerazione delle evidenti affinità di contenuto, è altresì utile distinguere dalle predette tipologie di "manifatti di facile asportabilità" le caratteristiche dei: "piccoli manifatti con funzioni accessori non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricovero animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purchè realizzati in materiale leggero, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati al suolo" che, in base all'art. 137 (comma 1 let. a) Punto 6) della LR 65/2014, possono essere qualificati privi di rilevanza edilizia;

RITENUTO INOLTRE CHE:

La possibilità che il Consiglio Comunale ritenga sussistente, in via generale, un interesse pubblico al riconoscimento delle deroghe previste dall'art. 7 delle NTA presuppone che vengano verificate alcune ulteriori condizioni generali:

- 1- Assenza di contenziosi in essere alla data di riconoscimento della deroga (che dovrà ritenersi coincidente con la data di efficacia del presente atto),
- 2- Assenza di ulteriori rilevanti interessi pubblici la cui tutela si ponesse in evidente contrasto con i contenuti della presente deliberazione;

RITENUTO

Sia opportuno provvedere, attraverso un atto di "indirizzo interpretativo e applicativo" che ribadisca la volontà del Consiglio Comunale (ai sensi dell'art. 4 c.1 **let. a)** del D.lgs 165/2001) manifestata con l'approvazione della Variante al RU (con D.C.C. n.40 del 13.07.2015), di **ribadire** che gli ampliamenti e i manifatti di facile asportabilità realizzati con strutture e materiale leggero di cui al predetto art. 7 della NTA possono essere realizzati anche (e non solo) in deroga alle distanze (del RE) come evidente del resto dalla formulazione della norma;

Sia altresì opportuno chiarire che tali "ampliamenti o ... manifatti di facile asportabilità realizzati con strutture e materiali leggeri" sono pertanto realizzabili: "in deroga (anche) alle distanze.... oltre che dalla minima dotazione di standard". In considerazione della loro carattere ontologicamente temporaneo e/o della loro facile asportabilità;

RITENUTO INOLTRE CHE

In considerazione del carattere generale della deroga riconosciuta ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, si debba (sempre in via generale) ancorare l'entità della deroga a parametri univoci e predeterminabili;

VISTO

Il parere espresso nella seduta del 26/02/2016 dalla 3^a Commissione Consiliare Permanente, reso ai sensi dell'art. 17 dello Statuto comunale, parere conservato in copia agli atti dell'istruttoria;

DATO ATTO

che quanto indicato dalla suddetta Commissione Consiliare ed approvato all'unanimità, è stato ritenuto accoglibile e fatto proprio dall'Ufficio proponente;

VISTO

Lo schema di convenzione elaborato dagli uffici comunali comprensivo del rinvio espresso ai modelli di asseveramento da approvarsi con successiva determina dirigenziale;

Visto il parere di regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e visto altresì il parere in ordine alla regolarità contabile del responsabile di ragioneria espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, T.U. 18.08.00, n. 267 che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi, favorevoli, resi per alzata di mano da n. 21 votanti su n. 22 presenti essendosi astenuto dalla votazione n. 1 componente (Micheli Massimiliano);

DELIBERA

PUNTO 1: Di provvedere, attraverso il presente atto avente anche valore di "*indirizzo interpretativo e applicativo*" (ai sensi dell'art. 4 c.1 **let. a**) del D.lgs 165/2001), **a ribadire** la volontà del Consiglio Comunale (manifestata con D.C.C. 40/2015) in ordine alla possibilità che gli ampliamenti e i manufatti di facile asportabilità realizzate con strutture e materiale leggero previsti dall'art. 7 della NTA del RU possono essere realizzati, **anche** in deroga alle distanze stabilite dal RE, dovendosi con ciò intendere che la deroga si estende alla possibilità di *“realizzazione di ampliamenti o di manufatti **(congiuntamente intesi)**, di facile asportabilità realizzati con strutture e materiali leggeri” non previsti dal piano;* Chiarendo al contempo che tali *“ampliamenti o ... manufatti di facile asportabilità realizzati con strutture e materiali leggeri”* sono pertanto realizzabili: *“in deroga (**anche**) alle distanze oltre che dalla minima dotazione di standard.”*

PUNTO 2: Di fissare in via generale l'entità della deroga agli indici di piano **nella misura massima del 30% della superficie catastale dell'attività produttiva oggetto di intervento** (da calcolarsi fino ad un massimo di due sviluppi planimetrici), precisando al contempo che, nell'ambito del PUA, restano fermi i limiti ivi previsti.

PUNTO 3: Di specificare che la **deroga alle distanze**, previste dal DM 1444/1968 nonché a quelle distanze stabilite dal R.E, (ma con esclusione dell'art 33 del R.E.) **viene riconosciuta in via generale a tutti i manufatti già autorizzati ai sensi dell'art. 52 del RE che presentino le caratteristiche di “facile asportabilità realizzati con strutture e materiali leggeri”** di cui al precedente PUNTO 1; specificando che, per quanto riguarda le deroghe alla distanza dalla strada (e dalle aree di proprietà comunale), è anch'essa **riconosciuta in via generale a tutti i manufatti già autorizzati ai sensi dell'art. 52 del R.E.** In tutti gli altri casi dovrà essere valutato nell'ambito del procedimento amministrativo **disponendo al contempo che il dirigente**, in tale sede, **debba tenere conto** della eventuale presenza di limitrofi manufatti (già autorizzati ex art. 52) e pertanto sostanzialmente riconducibili alla casistica precedentemente descritta.

PUNTO 4: Di approvare, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, lo schema di convenzione allegato al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale che definisce, in via generale, i diversi profili di pubblica utilità che costituiscono i presupposti per l'ammissibilità delle deroghe ivi previste.

PUNTO 5: Di escludere dall'ambito di applicazione della presente deliberazione tutti quei casi in cui risultino, alla data di efficacia della presente delibera, pendenti contenziosi attinenti le Autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 52 del RE.

PUNTO 6: Di chiarire, in relazione a quanto disposto ai PUNTI 1 e 5, che restano comunque impregiudicati i poteri di deroga attribuiti al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 e dell'art. 97 della LR 65/2014 attinenti specifici profili di pubblica utilità meritevoli di tutela.

PUNTO 7: Di dare mandato al Dirigente del settore IV, affinché provveda a redigere e ad approvare una specificia modulistica che consenta ai soggetti interessati e ai progettisti di asseverare, (nelle forme previste dall'art. 48 del DPR 445/2000) tutti i presupposti che rendono ammissibili, in via generale, le deroghe previste dall'art. 7 della NTA e sostanzialmente riassumibili nei seguenti contenuti:

- Sia garantito, da parte del richiedente, la rimozione del manufatto o della parte in ampliamento concesso in deroga con la cessazione dell'attività economica.
- Sia asseverato, da parte del richiedente, che l'intervento è finalizzato al: mantenimento delle attività produttive esistenti oppure al mantenimento od incremento dell'occupazione.
- Sia asseverato, da parte del progettista, che i manufatti concessi in deroga abbiano caratteristiche di facile asportabilità in materiale leggero che consentano, ancorchè in astratto, periodiche operazioni di smontaggio-rimontaggio senza che questo determini un irreversibile deterioramento delle caratteristiche dei componenti.
- Sia asseverato, da parte del progettista, "*il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza*" precisando che, stante il carattere ontologicamente temporaneo e di facile asportabilità di tali manufatti gli stessi non comportano la verifica degli standards.

PUNTO 8: Di dare inoltre mandato al Dirigente affinché comunichi, ai soggetti titolari delle Autorizzazioni già rilasciate ai sensi del comma 2 dell'art. 52 del RE, il contenuto del presente atto (comprensivo degli schemi di convenzione) attraverso idonee forme di comunicazione generale informando i predetti soggetti che:

- 1- Possono far permanere in essere i predetti manufatti e installazioni stagionali (già Autorizzati ai sensi dell'art. 52 del RE) per un tempo massimo di 90 giorni decorrenti dalla data di efficacia della presente delibera, ricordando al contempo che, per gli stabilimenti balneari, il termine è fissato al 31.03.2016.
- 2- Possono presentare, entro il predetto termine, una **Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)**, ai sensi dell'art. 136 della LR 65/2014, che abiliti le predette installazioni stagionali a **permanere per un'ulteriore periodo (non prorogabile) di 180 giorni**, decorso il quale le stesse dovranno essere rimosse, ricordando al contempo che, per gli stabilimenti balneari il termine entro cui devono pervenire le richieste è già fissato al 31.03.2016.
- 3- Possono presentare, entro i predetti 180 giorni (e alle condizioni ivi indicate) una **Segnalazione Certificata di inizio dell'Attività (S.C.I.A.)**, comprensiva della convenzione firmata e trascritta, delle verifiche e asseverazioni previste dall'art. 7 del RU e dalla presente delibera. Si ricorda al contempo che, per gli stabilimenti balneari il termine è già fissato al 30.09.2016 (180 giorni decorrenti dal 01.04.2016).
- 4- Qualora i manufatti già autorizzati ai sensi dell'art. 52 del RE, presentassero condizioni diverse da quanto previsto nella presente delibera gli interessati potranno sottoporre il caso all'attenzione dell'amministrazione comunale.

PUNTO 9: Di chiarire che la possibilità di trasmutare i manufatti temporanei di cui all'art. 52 del RE, negli ampliamenti-manufatti concessi in deroga, ai sensi dell'art. 7 del RU, è subordinato a:

- 1- Sottoscrizione della convenzione comprensiva delle asseverazioni nelle quali si da atto che il mantenimento dei manufatti è indispensabile ai fini del mantenimento dell'attività economica o del livello occupazionale.
- 2- Pagamento di un contributo (assimilabile al contributo ex art. 183 della LR 65/2014) stabilito in via generale nella misura pari a: 100 euro/mq da calcolarsi con riferimento ai volumi chiusi e astrattamente climatizzabili. Al pagamento dell'importo risultante si procederà con le modalità previste dal vigente Regolamento Comunale sui contributi per gli interventi edilizi, articoli 15 e 16.
- 3- Presentazione, presso lo sportello Unico delle attività produttive, di SCIA edilizia, comprensiva di tutti gli atti di assenso, nulla osta, autorizzazioni previsti per legge.

PUNTO 10: Di chiarire che, in considerazione delle precipue peculiarità che caratterizzano i manufatti temporanei oggetto della presente delibera e fermo restando quanto già previsto all'art. 33 del RE circa la possibilità di acquisire atti di assenso da parte dei confinanti:

- 1- E' in generale sempre ammessa la costruzione in aderenza fra tali manufatti (come espressamente chiarito in convenzione).
- 2- E' in generale ammissibile includerli nei calcoli finalizzati alla verifica delle superfici aereoilluminanti dell'immobile produttivo di cui costituiscono pertinenza, potendosi a tal fine applicare il limite di 4 mq (definito all'art. 69 comma 4 del RE), per il calcolo congiunto dell'ottavo. Precisando altresì che per il raggiungimento dei predetti 4 mq (necessari per considerare un unico vano) possono essere computate tutte le aperture di collegamento tra fabbricato e ampliamento.
- 3- E' quindi in generale ammessa la deroga alla disciplina delle distanze contenuta nel Codice Civile tramite specifico atto di assenso da trasciversi congiuntamente alla convenzione.

PUNTO 11: Di stabilire che, ai fini della possibilità di "trasmutare" i manufatti temporanei già autorizzati ai sensi dell'art. 52 del RE, negli ampliamenti-manufatti di facile asportabilità (realizzati con strutture in materiale leggero, agli edifici o agli stabilimenti produttivi esistenti), da realizzarsi (lato sensu) in base alla deroga di cui all'art. 7 delle NTA, qualora questo non avvenga concretamente con opere edilizie, il tecnico progettista può provvedere successivamente al deposito della pratica edilizia (SCIA), direttamente al deposito del certificato di agibilità, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della SCIA stessa.

PUNTO 12: Di stabilire che nella convenzione venga espressamente ammessa la possibilità, per gli ampliamenti-manufatti di facile asportabilità concessi in deroga, che, qualora la rimozione dell'ampliamento-manufatto avvenga entro i 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione, l'interessato ha diritto a richiedere la restituzione del contributo (assimilato al contributo di costruzione ex art. 183 della LR 65/2014), di cui al precedente PUNTO 9, nella misura pari ad 1/10 per ciascuna annualità che residua allo spirare del predetto termine decennale (decorso il quale nulla potrà più essere preteso).

PUNTO 13: Di rimettere ai soggetti interessati ogni obbligo attinente l'acquisizione preventiva di Autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso o comunque denominati preliminarmente alla presentazione della SCIA, dovendosi con ciò concludere che, in relazione ai casi di cui al precedente PUNTO 11 (in considerazione della preesistenza dei manufatti) l'ammissibilità del procedimento prevista all'art. 147 della LR 65/2014 presuppone comunque "l'acquisizione degli atti di assenso" entro il termine di cui al PUNTO 8 sub. 3.

PUNTO 14: Di provvedere, attraverso il presente atto avente ancora valore di "indirizzo interpretativo e applicativo", a chiarire che, ai fini della possibilità di ritenere privi di rilevanza edilizia i piccoli manufatti di cui all'art. 137 comma 1 let. a) punto 6) questi devono:

- avere superficie fino a 9 mq, come previsto dall'art. 52 del RE;
- essere realizzati esclusivamente in legno;
- essere privi di qualunque dotazione impiantistica ad esclusione del punto luce;

- NON essere collocati in zona agricola;
- ESSERE collocati in aree di pertinenza degli edifici dovendosi includere in esse sia quelle identificate in cartografia (ai sensi dell'art. 34 delle NTA), sia che quelle non individuate in cartografia ma nel limite assoluto di 15 ml dall'ingombro del fabbricato (ai sensi dell'art. 36 delle NTA);
- NON consentire in alcun modo la permanenza di persone;
- NON essere qualificabili, in alcun modo come locali di lavoro o di commercio o di somministrazione in base alla Legge Regionale 28/2005.

PUNTO 15: Di ricordare che, in tutti i casi, per i manufatti ricadenti in aree vincolate paesaggisticamente, restano fermi i termini di 120 giorni previsti nell'Allegato 1 (punto 38) al DPR 139/2010 ai fini dell'obbligo di acquisizione dell'Autorizzazione paesaggistica.

PUNTO 16: Di specificare che, **per i manufatti esistenti già autorizzati**, ai sensi dell'art. 52 del RE, **insistenti su aree pubbliche** (o private di uso pubblico) la presente delibera **NON TROVA APPLICAZIONE** fatta eccezione che per manufatti ricompresi negli ambiti disciplinati dal PUA.

COMUNE DI CAMAIORE – PROVINCIA DI LUCCA

OGGETTO: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO A INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO CHE COMPORTA LA REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTI-MANUFATTI DI FACILE ASPORTABILITA' A SERVIZIO DI EDIFICIO O STABILIMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE SITO IN CAMAIORE, VIA ----- CENSITO AL FG.---MAPPALE --- SUB---, AI SENSI DELL'ART. 7 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Con la presente scrittura privata, a valere e tenere quale pubblico strumento ad ogni effetto di legge, in Camaiore e nella Residenza Municipale, il sottoscritto:

1) – Il/i Sig./i-----, nato/i a ----- il giorno -----, residente/i in -----, via -----, n. ----, codice fiscale -----, in regime di comunione/separazione legale dei beni, dichiara;

PREMESSO

- **che** il/i sottoscritto/i è/sono titolare/i dell'attività produttiva esercitata sul fabbricato, ad uso commerciale/artigianale posto nel Comune di Camaiore, Via -----, n. ----, catastalmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa n. -----, particella n. -----, subalterno ---;

- **che** l'immobile sopra citato, di proprietà del sig/ri ----- ricade nella cartografia del R.U. in zona -----, area -----;

-**che** è intenzione del sottoscritto ottenere idoneo titolo edilizio ai sensi della vigente normativa edilizia regionale, nonché ai sensi del vigente strumento urbanistico comunale – per la realizzazione, su detto fabbricato,

del seguente intervento: ampliamento-realizzazione di manufatti di facile asportabilità della superficie interna netta totale pari a mq ---, da destinarsi interamente al servizio dell'attività produttiva esercitata sulla predetta unità immobiliare ad uso commerciale/artigianale;

- **che** tale superficie è inferiore (o uguale) al limite fissato dal Consiglio Comunale con Delibera n ***/2016, nella misura massima del **30% della superficie catastale dell'attività produttiva oggetto di intervento** (calcolata al massimo su due sviluppi planimetrici).

- **che** il sottoscritto ha presentato/presenterà SCIA edilizia, finalizzata al conseguimento del titolo edilizio inerente quanto indicato al precedente capoverso;

- **che** in base a quanto stabilito dal richiamato art. 7 del RU: *“Il Comune può concedere, tramite titolo edilizio convenzionato la realizzazione di ampliamenti o manufatti di facile asportabilità realizzati con strutture in materiale leggero, agli edifici o agli stabilimenti produttivi esistenti in deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968 ed in deroga alle distanze stabilite dal RE, con esclusione dell'art. 33 del RE”*.

- **che** sia la deroga alle distanze fissate dal DM 1444/68, che quella di cui all'art. 14 del DPR 380/2001 sono subordinate alla dimostrazione che gli interventi risultino: *“finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione”* affinché questi possano essere ritenuti: *“attinenti all'interesse pubblico”*;

- **che** la deroga è inoltre condizionata al preventivo impegno, da parte del richiedente, a provvedere a proprie spese alla rimozione del manufatto o della parte in ampliamento concesso in deroga, con la cessazione

dell'attività economica;

- **che** il presente atto d'impegno è richiesto quale garanzia per quanto previsto dall'art. 7 del RU e affinché l'intervento possa essere ritenuto: attinente all'interesse pubblico al fine di conseguire il titolo edilizio in deroga;

- **che** con Deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del ---/2016, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, è stato approvato lo schema del presente atto d'obbligo;

- **che** con la predetta Deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del ---/2016, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, sono state definite, in via generale, **le deroghe**, ancorandole a parametri univoci e predeterminabili, in particolare che:

- al **PUNTO 2** della predetta delibera, l'entità della **deroga agli indici di piano** è stata fissata nella misura massima del 30% della superficie catastale dell'attività produttiva oggetto di intervento (calcolata al massimo su due sviluppi planimetrici).

- al **PUNTO 3** della predetta delibera la **deroga alle distanze viene riconosciuta in via generale a tutti i manufatti già autorizzati ai sensi dell'art. 52 del RE**, dovendosi, negli altri casi, verificare, la necessità di acquisire eventuali pareri nell'ambito del procedimento edilizio.

- al **PUNTO 5** della predetta delibera sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente deliberazione tutti quei casi in cui risultino, alla data di efficacia della presente delibera, pendenti contenziosi attinenti le Autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 52 del RE.

- al **PUNTO 7** della predetta delibera sono definiti univocamente i contenuti delle asseverazioni e i presupposti che rendono ammissibili, in via

generale, le deroghe previste dall'art. 7 della NTA.

- al **PUNTO 9** della predetta delibera è stato chiarito che la possibilità di trasmutare i manufatti temporanei di cui all'art. 52 del RE, negli ampliamenti-manufatti concessi in deroga, ai sensi dell'art. 7 del RU, è subordinato a:

- 1- Sottoscrizione del presente atto unilaterale d'obbligo comprensivo delle asseverazioni nelle quali si dà atto che il mantenimento dei manufatti è indispensabile ai fini del mantenimento dell'attività economica o del livello occupazionale.

- 2- Pagamento di un contributo (assimilabile al contributo ex art. 183 della LR 65/2014) stabilito in via generale nella misura pari a: - 100 euro/mq da calcolarsi con riferimento ai volumi chiusi e astrattamente climatizzabili. Al pagamento dell'importo risultante si procederà con le modalità previste dal vigente Regolamento Comunale sui contributi per gli interventi edilizi, articoli 15 e 16.

- 3- Presentazione, presso lo sportello Unico delle attività produttive, di SCIA edilizia, comprensiva di tutti gli atti di assenso, nulla osta, autorizzazioni previsti per legge.

- al **PUNTO 10** della predetta delibera è stato chiarito che, in considerazione delle precipue peculiarità che caratterizzano i manufatti temporanei oggetto della stessa e fermo restando quanto già previsto all'art. 33 del RE (circa la possibilità di acquisire atti di assenso da parte dei confinanti):

- 1- E' in generale sempre ammessa la costruzione in aderenza fra tali manufatti;

2- E' in generale ammissibile includerli nei calcoli finalizzati alla verifica delle superfici aereoilluminanti dell'immobile produttivo di cui costituiscono pertinenza, potendosi a tal fine applicare il limite di 4 mq (definito all'art. 69 comma 4 del RE), per il calcolo congiunto dell'ottavo. Precisando altresì che per il raggiungimento dei predetti 4 mq (necessari per considerare un unico vano) possono essere computate tutte le aperture di collegamento tra fabbricato e ampliamento.

3- E' quindi in generale ammessa la deroga alla disciplina delle distanze contenuta nel Codice Civile tramite specifico atto di assenso da trascriversi congiuntamente al presente atto unilaterale d'obbligo.

- al **PUNTO 11** della predetta delibera è stato chiarito che, ai fini della possibilità di “**trasmutare**” i manufatti temporanei già autorizzati ai sensi dell'art. 52 del RE, negli **ampliamenti-manufatti di facile asportabilità**, il tecnico progettista dovrà provvedere successivamente al deposito della pratica edilizia (SCIA), direttamente al deposito del certificato di agibilità, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della SCIA stessa.

- al **PUNTO 12** della predetta delibera è stato stabilito che venga espressamente ammessa la possibilità, per gli ampliamenti-manufatti di facile asportabilità concessi in deroga che, qualora la rimozione dell'ampliamento-manufatto avvenga entro i 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione, l'interessato abbia diritto a richiedere la restituzione del contributo (assimilato al contributo di costruzione ex art. 183 della LR 65/2014), di cui al precedente PUNTO 9, nella misura pari ad 1/10 per ciascuna annualità che residua allo spirare del predetto termine

decennale (decorso il quale nulla potrà più essere preteso).

TUTTO CIÒ PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, il sottoscritto proprietario degli immobili identificati in premessa, con il presente atto

SI IMPEGNA E SI OBBLIGA attraverso il presente atto a:

Art. 1) garantire la sussistenza delle condizioni e i limiti generali precedentemente richiamati e definiti nella predetta delibera di Consiglio Comunale n./2016

Art. 2) realizzare, come da schema planimetrico allegato, **un ampliamento-manufatto di facile asportabilità realizzato con strutture e materiali leggeri** della superficie interna netta totale pari a mq ---- da destinarsi interamente a servizio dell'attività produttiva esercitata sul fabbricato ad uso commerciale/artigianale posto nel Comune di Camaiore e catastalmente identificato al, **Foglio di mappa n. ---, Particella n. ----, Sub. ---, cat. --, e sede di attività di -----, impegnandosi altresì nel termine di 30 giorni a presentare le necessarie variazioni catastali;**

Art. 3) ribadire, tramite il presente atto, i contenuti delle asseverazioni previsti al PUNTO 7 della predetta delibera qui **ALLEGATI** a costituire parte integrante del presente atto;

Art. 4) demolire il predetto ampliamento-manufatto alla cessazione dell'attività produttiva e comunque al venir meno delle condizioni fissate in via generale per il riconoscimento della deroga. Resta inteso che la mancata rimozione dell'ampliamento-manufatto nei termini previsti dalla presente convenzione comporta l'applicazione delle sanzioni demolitorie previste

connesse alla repressione dell'abusivismo edilizio.

Art. 5) non cedere, a nessun titolo, detto locale separatamente dalla predetta unità immobiliare produttiva, (Fg n. ---, Particella n. ----, Sub. ---) di cui costituisce pertinenza, e a non modificarne la destinazione d'uso per la quale è stata concessa la realizzazione;

Art. 6) riconoscere al Comune di Camaiore la facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, a mezzo dei propri tecnici, agenti incaricati, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare l'esatto e conforme mantenimento delle destinazioni sopra specificate per il fabbricato ;

Art. 7) inserire, negli eventuali atti di trasferimento degli immobili o dell'attività produttiva o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui siano assunti (anche dall'acquirente, o avente causa) gli obblighi di cui al presente atto. Il presente atto obbliga, oltre al sottoscritto, anche i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari del titolo edilizio abilitativo.

Art. 8) dare assicurazione di non aver contratto precedentemente al presente atto obbligazioni o oneri incompatibili con gli impegni di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

Art. 9) consentire esplicitamente la trascrizione dell'atto contro di lui e a favore del Comune di Camaiore esonerando il Conservatore dei RR.II. di Lucca da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 10) riconoscere che, in caso di controversie sulla validità, interpretazione ed esecuzione del presente atto, la competenza esclusiva sia dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Lucca.

Art. 11) sostenere a suo completo carico le spese tutte di questo atto, diritti,

bolli, registrazione, trascrizione e consequenziali, senza alcun diritto di rivalsa verso il Comune di Camaione.

Sig:

REPERTORIO N. ----

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto, **dott. Michele Parenti, Segretario Generale del Comune di Camaione,**

CERTIFICO

che il sig.

1) -----, nato a ---- (----) il giorno -----, residente in-----, , **codice fiscale** -----, coniugato in regime di separazione/comunione legale dei beni, come dichiara, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Segretario sono certo, ha firmato in mia presenza l'atto che precede.

Camaione, Piazza San Bernardino n. 1, l'anno -----, il giorno -----

IL SEGRETARIO GENERALE:





Comune di Camaiore

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

SETTORE: Settore 4

UNITA' OPERATIVA: EDILIZIA PRIVATA

Proposta N. 2016/415

OGGETTO: APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NTA DEL R.U. DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E ATTO DI INDIRIZZO INTERPRETATIVO E APPLICATIVO INERENTE LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.LGS 165/2001

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, T.U. 18.08.2000, n. 267 si esprime il seguente parere:
FAVOREVOLE -----

.....

Camaiore, 02/03/2016

Il Responsabile del Servizio

Il Dirigente
Arch. Roberto Cecchi



Comune di Camaione

UFFICIO RAGIONERIA

**PARERE di REGOLARITA' CONTABILE
CON ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA**

Proposta N. 2016/415

OGGETTO: APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NTA DEL R.U. DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E ATTO DI INDIRIZZO INTERPRETATIVO E APPLICATIVO INERENTE LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.LGS 165/2001

Ai sensi dell'art n. 49, comma 1°, T.U. 18/08/2000, n°267, si esprime parere

FAVOREVOLE

Camaione, 02/03/2016



Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Alessandro Meri

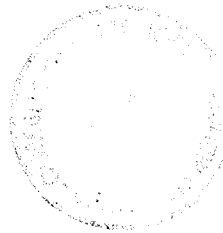
Fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Massimo Ceragioli

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Michele Parenti

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Camaiore, 17 MAR. 2016



L'ADDETTO DI SEGRETERIA

Michele Parenti

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito informatico di questo Comune il giorno 17 MAR. 2016 per rimanervi per la durata di 15 giorni, con le modalità previste dall'art. 2 del Regolamento Comunale per la Gestione delle Procedure di Pubblicazione all'Albo Pretorio on line.

Camaiore, 17 MAR. 2016



IL MESSO COMUNALE

Michele Parenti