



# COMUNE DI BENEVENTO

VI Settore: Urbanistica

Via Annunziata, 138 – Palazzo Mosti – 82100 Benevento

## DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA n.2 del 6 marzo 2024

*Procedimento di formazione della variante in riclassificazione urbanistica per decadenza del vincolo preordinato all'esproprio ex art.9 DPR 327/2001 dell'area di proprietà della CONIM SRL, distinta in catasto al foglio 63, p.lla 417, in attuazione della sentenza TAR Campania - sezione ottava - Reg.Prov.Coll. n. 06498/2020 e Reg.Ric. n. 00195/2020*

**ADOZIONE della proposta di variante urbanistica - procedimento ex art.4 regolamento regionale n.5/2011 di attuazione della LR n.16/2004 sul governo del territorio**

L'anno 2024, il giorno sei del mese di marzo, con i poteri della Giunta Comunale

### IL COMMISSARIO AD ACTA

#### PREMESSO

Che il Comune di Benevento è dotato dello strumento urbanistico generale denominato Piano Urbanistico Generale - PUC ex LR 16/04 e ss.mm.ii., approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.54 del 6 dicembre 2012, ed entrato in vigore l'8 gennaio 2013.

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art.9, DPR 327/2001, l'atto di approvazione dello strumento urbanistico generale costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, la cui durata è fissata nella misura di cinque anni

Che, in particolare, all'art. 9 DPR 327/2001 è stabilito che:

- 1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità. (L)*
- 2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. (L)*
- 3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (L) (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*
- 4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard. (L)*
- 5. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel piano urbanistico generale. In tal caso, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico generale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del Consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del Consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia. (L) (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*
- 6. Salvo quanto previsto dal comma 5, nulla è innovato in ordine alla normativa statale o regionale sulla adozione e sulla approvazione degli strumenti urbanistici. (L)*

Che la Legge Regionale n.16/2004 recante Norme sul Governo del Territorio, all'art. 38 "Disciplina dei vincoli urbanistici" stabilisce che:

*1. Le previsioni del Puc, nella parte in cui incidono su beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportano l'inedificabilità, perdono efficacia se, entro cinque anni dalla data di approvazione del Puc, non è stato emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Tale scadenza si applica anche per le disposizioni del PUC che destinano determinate aree alla costruzione di infrastrutture di interesse pubblico.*

*2. Il comune può reiterare i vincoli di cui al comma 1 motivando adeguatamente la scelta, in relazione alle effettive esigenze urbanistiche e di soddisfacimento degli standard, e prevedendo la corresponsione di un indennizzo quantificato ai sensi del D.P.R. n. 327/2001.*

*3. A seguito della scadenza dei vincoli di cui al comma 1 si applicano, nelle zone interessate, i limiti di edificabilità previsti dalla legge regionale 20 marzo 1982, n. 17 e, previa deliberazione del Consiglio comunale, sono consentite opere pubbliche e di interesse pubblico.*

*4. In caso di mancata reiterazione dei vincoli urbanistici, il comune adotta la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate mediante l'adozione di una variante al Puc, entro il termine di tre mesi dalla scadenza dei vincoli. Decorso tale termine, si procede ai sensi dell'articolo 39.*

**Considerato** che, per effetto delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente - PUC ex LR 16/04 e ss.mm.ii., approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.54 del 6 dicembre 2012, ed entrato in vigore l'8 gennaio 2013 - le aree di proprietà della CONIM srl, distinte in catasto al foglio 63, mappale 417 assumevano la destinazione urbanistica che segue: zona del tipo F3, spazi pubblici riservati al parcheggio, per mq 2.504,21; strada pubblica per mq 2.214,19

**Considerato** che, con istanza formulata al Comune di Benevento in data 21.09.2019, la sig.ra Maria Cristina Fratto nell'interesse della CONIM srl, chiedeva di provvedere alla riclassificazione urbanistica delle aree di proprietà CONIM srl, distinte in catasto al foglio 63, p.lla 417;

**Considerato** che il Comune di Benevento, quale Autorità Procedente, ai sensi e per gli effetti della LR 16/04 art. 38 comma 4), avrebbe dovuto emanare il provvedimento espresso di riclassificazione urbanistica del suddetto suolo entro l'8 aprile 2018;

**Vista** la sentenza TAR Campania sezione ottava Reg.Prov.Coll. n. 06498/2020 e Reg.Ric. n. 00195/2020 sul ricorso RG n.195/2020 proposto dalla sig.ra Maria Cristina Fratto nella qualità di legale rappresentante p.t. della CONIM srl in cui il Tribunale Amministrativo Regionale:

- dichiarava l'obbligo del Comune di Benevento di pronunciarsi espressamente in parte sull'istanza presentata da parte ricorrente in data 21 settembre 2019, finalizzata alla riqualificazione urbanistica dell'area di sua proprietà, nei sensi e limiti di cui in motivazione, nel termine di tre mesi dalla comunicazione in via amministrativa della sentenza o dalla notifica ove antecedente;
- nominava commissario ad acta il Dirigente dell'Area Tecnica della Provincia di Benevento, o un funzionario da lui delegato, affinché, nella ipotesi di ulteriore inerzia del Comune resistente, provvedesse in via sostitutiva entro tre mesi dalla scadenza del termine di cui al punto 1), nei limiti e secondo le modalità di cui in motivazione.

**Vista** la propria precedente deliberazione n.1 del 25 ottobre 2023

**Visto** lo studio di compatibilità geomorfologica ex art.89 DPR 380/2001 prot.n. 4557/2024

**Vista** la proposta di variante in riclassificazione urbanistica per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio riferita alla aree di proprietà CONIM srl, distinte in catasto al foglio 63, p.lla 417 – Benevento in attuazione della sentenza TAR Campania - sezione ottava - Reg.Prov.Coll. n. 06498/2020 e Reg.Ric. n. 00195/2020, **elaborata** dal commissario ad acta protocollo in uscita n. 5894 del 6 marzo 2024, **acquisita** al

protocollo del settore urbanistica del Comune di Benevento al n.28703 del 06 marzo 2024, e costituita dagli elaborati che seguono:

01	RE	RELAZIONE GENERALE
02	TAV.01	INQUADRAMENTO
03	TAV.02	DESTINAZIONE URBANISTICA EX ANTE / EX POST
04	TAV.03	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
05	NtA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
06	VAS	PROCEDIMENTO VAS ex D.Lgs 152/06
07	SdcG	STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA

**Vista** l'attestazione ex art.3 regolamento di attuazione n.5/2011 di conformità alle leggi, ai regolamenti e agli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati e di settore vigenti, prodotta dal commissario ad acta Ing. Angelo C. Giordano, il 6 marzo 2024

**Accertato** che gli elaborati costitutivi della variante in parola, nell'insieme dei documenti e degli studi specialistici che lo compongono, risultano conformi alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia;

**Visto** il DPR n.327/2001 art. 9 "Vincoli derivanti da piani urbanistici" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;

**Vista** l'art. 38 "Disciplina dei vincoli urbanistici" della L.R. n.16/2004 recante Norme sul Governo del Territorio;

**Visto** il Piano Urbanistico Comunale - PUC ex LR 16/04 e ss.mm.ii., approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.54 del 6 dicembre 2012, ed entrato in vigore l'8 gennaio 2013;

**Visto** il procedimento di formazione della variante in riclassificazione urbanistica come disciplinato all'art.4, comma 2), del regolamento regionale n.5/2011 di attuazione della LR n.16/2004 sul governo del territorio;

**Ritenuto** di dover procedere in esecuzione della sentenza TAR Campania sezione ottava Reg.Prov.Coll. n. 06498/2020 e Reg.Ric. n. 00195/2020 con la formazione della variante in riclassificazione urbanistica della porzione di area di proprietà della CONIM srl, estesa mq 2.214,19, destinata a strada pubblica dallo strumento urbanistico generale vigente e distinta in catasto al foglio 63, p.la 417;

**Considerato** che la destinazione urbanistica che verrà stabilita per le aree oggetto di riclassificazione dovrà rispettare il dettato normativo del DM n.1444/68 che individua, all'art.2, sei zone territoriali omogenee: "Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*
- B) *le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;*
- C) *le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);*
- D) *le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;*
- E) *le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);*
- F) *le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale".*

**Considerato** che le aree oggetto di riclassificazione

- non possono essere riclassificate come zona omogenea tipo "A", sottozona tipo "A1" e "A2" in quanto non rivestano carattere storico, artistico, archeologico, testimoniale, di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- non possono essere riclassificate come zona omogenea tipo "B", sottozona tipo "B1:" in quanto non si tratta di parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; inoltre per le aree in parola non è riscontrabile un tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici;
- non possono essere riclassificate come zona omogenea tipo "D" in quanto incorporate in un tessuto urbano non idoneo ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- non possono essere riclassificate come zona omogenea tipo "E" in quanto si tratta di aree urbane;
- non risulta necessario riclassificarle come zone omogenee tipo "F" in quanto il PUC vigente ha già previsto suoli destinati alle aree a standard in misura eccedente le dotazioni minime stabilite dalla normativa nazionale e regionale – come documentato nella relazione generale - e, pertanto, non risulta necessario prevedere un potenziamento dei suoli riservati all'armatura urbana;

**Considerato**, inoltre, che le aree oggetto del procedimento di riclassificazione urbanistica in parola:

- delimitano con zone tipo F e con zone tipo "B2: tessuto insediativo di recente formazione a densità rada caratterizzato da impianto urbano irregolare";
- presentano caratteristiche di impianto compatibili con l'attigua zona tipo B2

**Accertato** che non sussistono effettive esigenze di potenziamento dei suoli riservati all'armatura urbana - zone tipo F ex DM n.1444/68 e LR 14/82

**Ritenuta** idonea, per le aree oggetto del procedimento di riclassificazione urbanistica in parola, la destinazione urbanistica dell'attigua zona tipo "B2: tessuto insediativo di recente formazione a densità rada caratterizzato da impianto urbano irregolare";

**VISTA** la LR n.16/2004 e s.m.i.

**VISTO** il regolamento regionale della Campania del 4 agosto 2011, n.5 di attuazione della LR n.16/04

**VISTO** il DM n.1444/68

**VISTO** il DPR 327/2001

**VISTO** il DPR 380/2001

**VISTO** il D.Lgs. n. 267/2000

## **DELIBERA**

Per la narrativa che precede

1. **DI ADOTTARE** la variante in riclassificazione urbanistica per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio ex art.9 DPR 327/2001 riferita alla aree di proprietà CONIM srl, distinte in catasto al foglio 63, p.lla 417 – Benevento in attuazione della sentenza TAR Campania - sezione ottava - Reg.Prov.Coll. n. 06498/2020 e Reg.Ric. n. 00195/2020 costituita dagli elaborati che seguono:

01	RE	RELAZIONE GENERALE
02	TAV.01	INQUADRAMENTO
03	TAV.02	DESTINAZIONE URBANISTICA EX ANTE / EX POST
04	TAV.03	PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
05	NtA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
06	VAS	PROCEDIMENTO VAS ex D.Lgs 152/06
07	SdcG	STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA

2. **DI ADOTTARE**, per la consistenza catastale oggetto di variante, la destinazione urbanistica di seguito indicata

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Quantità / estensione</b>	<b>Destinazione Urbanistica da PUC vigente</b>	<b>Tipo di vincolo</b>	<b>Quantità / estensione da variare</b>	<b>Proposta di destinazione urbanistica</b>
63	417	CONIM srl	4.718,40 mq	Strada pubblica	espropriativo	2.214,19 mq	Zona tipo "B2: tessuto insediativo di recente formazione a densità rada caratterizzato da impianto urbano irregolare"
				zona del tipo F3, spazi pubblici riservati al parcheggio	conformativo	2.504,21 mq	Si conferma la destinazione vigente: zona tipo F3

3. **DI ADOTTARE** - per la porzione riclassificata come zona tipo "B2: tessuto insediativo di recente formazione a densità rada caratterizzato da impianto urbano irregolare" - i parametri di trasformazione e la disciplina di attuazione di seguito stabiliti:
- Modalità d'intervento:** Intervento diretto
  - Destinazioni ammesse** (articolo 10): a1 e a2. b1, b2, b3. c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.
  - Categorie d'intervento** (articolo 14): MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU. È ammesso un incremento volumetrico del 20%. Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.
  - parametri di trasformazione:**  
IT = 0,20 mq/mq  
HE = 10,5 metri (numero dei piani 3)  
AC = 0,3 ST  
Tipologia: palazzi, palazzine  
DE = 10 metri  
DS = 10 metri (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art.65, c.4) DC = 5 metri (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)  
Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi (secondo l'articolo precedente, comma 5).
4. **Di confermare** - per la porzione di area destinata a zona tipo "F3: spazi pubblici riservati al parcheggio" - i parametri di trasformazione e la disciplina di attuazione vigente
5. **Di dare atto** che con l'adozione della variante di cui trattasi, scattano le misure di salvaguardia, secondo quanto previsto dall'art.10, Legge R. n. 16/2004 e che detta disciplina ha validità di mesi 12 a far data dalla adozione;
6. **Di procedere** con la pubblicazione dell'avviso di adozione sul B.U.R.C., sul sito web ufficiale e Albo Pretorio dell'Autorità Procedente; di procedere, inoltre, con il deposito degli atti costituenti la

variante presso l'ufficio urbanistica e l'ufficio segreteria al fine di consentirne la libera consultazione previo appuntamento;

7. **Di garantire** la consultazione degli atti costituenti la variante per 30 giorni continuativi, previo appuntamento, e di consentire entro lo stesso termine (30 giorni) a soggetti pubblici e privati, di proporre osservazioni contenenti proposte di modifiche ed integrazioni alla proposta di variante;
8. **Di procedere** con la formazione della variante urbanistica ex art.4 regolamento regionale n.5/2011 di attuazione della LR n.16/2004 sul governo del territorio

Il commissario *ad acta*  
Ing. Angelo C. Giordano