

Prot. n. 0066197/31.07.23



CITTÀ DI ANDRIA

Num. Ord. Del Giorno

li,

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto:

Progetto di "Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da "edificio scolastico-scuola superiore dell'obbligo" a "edificio per residenza sociosanitaria", in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art.14 del DPR 380/01 e ss.mm.ii..

Fogli aggiunti n. _____

Il Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del Territorio Arch. Pasquale CASIERI

Visto: per presa visione l'Assessore Arch. Anna Maria CURCURUTO

SETTORE AFFARI GENERALI ed ISTITUZIONALI

- La proposta è pervenuta il
Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:
La presente proposta viene trasmessa alla Commissione Consiliare permanente il
La Commissione Consiliare Permanente in seduta del ha emesso parere
La deliberazione diviene esecutiva
a) decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal al
b) immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000.
Consiglieri assenti

IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

Table with 3 columns: Office (All'ufficio), Signature (il), and Receipt (per ricevuta)

SCHEMA DELLA PROPOSTA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con istanza del 05/09/2022 prot. 4722, acquisita al prot. comunale n.74917 del 06/09/2022, il Consorzio Cooperativa Sociale a r.l. Metropolis chiedeva l'autorizzazione alla "Realizzazione di una Residenza sanitaria assistenziale di mantenimento per anziani ai sensi del R.R. 4/2019" nell'immobile sito ad Andria in via Pendio San Lorenzo 93, allegando la relativa documentazione:
 - istanza compilata sul modello Allegato REA 4 del 30/08/2022;
 - copia documento di identità del legale rappresentante del Consorzio;
 - contratto preliminare di compravendita del 28/07/2022;
 - relazione tecnica descrittiva a firma del legale rappresentante del Consorzio e del Geom. Diamante;
 - relazione tecnica a firma del legale rappresentante del Consorzio e del Geom. Diamante di verifica ai parametri di cui alla DGR 2037 del 7/11/2013;
 - elaborati grafici (Tav 1 e Tav. 2) a firma del Geom. Francesco Diamante;
 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 30/08/2022, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n.445, con la quale il legale rappresentante del Consorzio Metropolis di cooperative sociali Onlus, dichiara che in caso di compatibilità positiva e rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione si obbliga a mantenere e o svolgere quanto previsto nella Relazione tecnica, nella relazione ai sensi della D.G.R. 2037/2013 e negli elaborati grafici allegati alla istanza;
 - copia dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco il 08/07/1994 relativa alla costruzione di via Pendio san Lorenzo;
- con nota prot. 33872 del 13/04/2023 si chiedeva al Dipartimento Promozione della Salute del benessere sociale e dello sport per tutti - Sezione Strategie e Governo dell'Offerta della Regione Puglia, il parere di Compatibilità ex art. 8 ter del D.lgs. 502/1992, ai sensi dell'art. 7 commi 2 e 3 della L.R. 9/2017, allegando a tal fine, il certificato prot. 33787 del 13/04/2023 di conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia a firma del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del Territorio;
- il predetto parere urbanistico, rappresenta quanto segue:

"L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta realizzato in virtù di Nulla Osta n.136 del 07/03/1968 (P.E. n. 383/1967) e di Autorizzazione Edilizia n. 9/T del 02/12/1993; successivamente dichiarato abitabile in data 08/07/1994 e agibile come scuola superiore di II grado giusta istanza prot. 9389 del 17/02/2004.

L'immobile oggetto di intervento, dal punto di vista urbanistico risulta tipizzato, secondo il vigente PRG del Comune di Andria, come "Servizi Esistenti" secondo l'elenco dichiarato nella Tav. 11, e puntualmente cartografato al n. 49 "Ist. Sacro Cuore di Gesù" – 25 Aule – Ist. Magistrale. Ne rinviene che, ai sensi del DM 1444/68, le scuole superiori all'obbligo sono identificate nel PRG come servizi di interesse generale "F5" – Zone per l'Istruzione Medio-Superiore.....omissis";
- la Regione Puglia, con nota 54900 del 22 giugno 2023 ha comunicato che l'istanza presentata in data 13/04/2023 ai fini del rilascio della verifica di compatibilità, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 9/2017, richiesta dal Comune di Andria su istanza della società Metropolis Consorzio, per l'autorizzazione alla realizzazione per n. 20 posti di RSA di mantenimento anziani di tipo A di cui al R.R. n. 4/2019, da realizzare nel Comune di Andria alla via Pendio San Lorenzo n.93, "è improcedibile ed inammissibile per violazione dell'art. 7 comma 2 della L.R. n.9/2017, nonché della D.G.R. n. 2154 del 2019, ovvero per mancanza dei requisiti urbanistici ed edilizi alla data di presentazione dell'istanza; invitando il Comune di Andria a ritrasmettere l'istanza alla Regione comprensiva di tutta la documentazione di cui al comma 1 dell'art. 7 della L.R. 9/2017, richiedendo alla Regione la verifica di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), attestando l'avvenuta verifica dei titoli e la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia, solo nel momento in cui il progetto della struttura sarà stato riconosciuto di pubblica utilità e con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, sarà stata disposta l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico ed edilizio; e precisando

che l'istanza sarà considerata nel bimestre di riferimento di valutazione delle istanze ai sensi della DGR n. 2037/2013, nel momento in cui sarà trasmessa”;

Visto che:

- con istanza presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia in data 20/07/2023 prot.63931 dall'ing. Alfonso Di Liddo su delega del sig. Luigi Paparella, legale rappresentante dalla società Metropolis Consorzio di Cooperative Sociali arl Onlus, è stato richiesto il rilascio del permesso di costruire per *“ristrutturazione edilizia; cambio di destinazione d'uso da “edificio scolastico - scuola superiore dell'obbligo” a “edificio per residenza sociosanitaria”* dell'immobile ubicato in via Pendio San Lorenzo 91, catastalmente individuato al N.C.E.U. al Fg. n. 37 mapp. 453 sub 4 del Comune di Andria, in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001;
- la pratica di permesso di costruire presentata, secondo quanto previsto dall'art. 14 comma 1.bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., *“è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento,(omissis)”* e secondo il comma 3 *“La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;*
- l'immobile in oggetto, secondo le tavole n.5 e 13 di PRG del Comune di Andria, ricade urbanisticamente in zona B, interessato da un “Servizio Esistente” F5 secondo l'elenco dichiarato nella Tav. 11, e puntualmente cartografato al n. 49 “Ist. Sacro Cuore di Gesù” – 25 Aule – Ist. Magistrale”; ai sensi del DM 1444/68, le scuole superiori dell'obbligo sono identificate nel PRG come servizi di interesse generale;

Rilevato che:

- il progetto di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'immobile da “edificio scolastico-scuola superiore dell'obbligo” a “edificio per residenza sociosanitaria” in deroga al vigente strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art.14 del DPR 380/01, nasce dall'obiettivo di sottrarre il bene al degrado e allo stato di abbandono causati dal suo inutilizzo, attraverso la nuova destinazione d'uso di “Residenza sanitaria assistenziale di mantenimento per anziani ai sensi del R.R. 4/2019”, destinazione d'uso ammissibile in quanto destinata anch'essa ad un **“pubblico servizio”** che rientra pienamente nella categoria degli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;
- l'immobile è ubicato in zona centrale, prospiciente Via Pendio S. Lorenzo che delimita il nucleo antico della città, in un contesto altamente residenziale e di impianto consolidato, censito catastalmente al Foglio di mappa 37, particella 453 sub.4;
- le residenze sanitarie assistenziali RSA, ai sensi del R.R. n.8/2002, sono strutture residenziali extraospedaliere, gestite da soggetti pubblici o privati, organizzate per nuclei o moduli funzionali, finalizzate a fornire ospitalità, prestazioni sanitarie, assistenziali, di recupero funzionale e di inserimento sociale, nonché di prevenzione dell'aggravamento del danno funzionale per patologie croniche di persone, non assistibili a domicilio, le cui limitazioni fisiche e/o psichiche non consentono di condurre una vita autonoma e le cui patologie non necessitano di ricovero in strutture di tipo ospedaliero o nei centri di riabilitazione;
- tale nuova destinazione d'uso corrisponde al dettato dell'art.14, comma1.bis riconoscendone: a) il suo pubblico interesse nella rigenerazione di un complesso ormai dismesso da anni, perché non più consono alla sua destinazione precedente; b) l'assenza di nuovo consumo di suolo, riqualificando l'esistente; c) occasione di recupero sociale ed urbano;
- il progetto complessivo non comporta aumenti di superficie o di volume, ma prevede interventi di ristrutturazione e riqualificazione necessari per risanare l'immobile a seguito di uno stato di abban-

dono decennale, per mancato utilizzo, e dotarlo degli impianti necessari per la sua rifunzionalizzazione;

- il progetto nasce con l'obiettivo di rendere alla comunità cittadina un centro per assicurare alle persone anziane una migliore qualità di vita, ottenendo, ove possibile, un recupero funzionale per l'autosufficienza, ma anche evitare l'isolamento sociale favorendo il mantenimento delle relazioni interpersonali;
- la diversa destinazione d'uso non altera la dotazione complessiva dei servizi ed i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive (omissis) previsti dall'art.3 dello stesso decreto;
- il progetto di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito ad Andria in via Pendio San Lorenzo 93, è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. A.1 – Stralci: catastale, PRG, aerofotogrammetrico, PAI;
 - Tav. A.2.1 – Planimetrie, alzato e sezione dello stato di fatto;
 - Tav. A.2.2 – Planimetrie, alzato e sezione dello stato di progetto;
 - Tav. A.3 – Relazione illustrativa;
 - Tav. A.4 – Documentazione aziendale;

Richiamato l'art. 14 del D.P.R. n.380/2001 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" che testualmente recita:

"1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 -n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214."

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Ritenuto pertanto, alla luce di quanto rappresentato e per i motivi evidenziati, di poter procedere all'approvazione del progetto di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto in Via Pendio S. Lorenzo n.93, da "edificio scolastico -scuola superiore dell'obbligo" a "edificio per residenza sociosanitaria" in deroga al vigente strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art.14 del DPR 380/01, attestandone l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di recupero sociale e urbano dell'insediamento e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ormai inutilizzato e/o abbandonato, in linea con il principio di contenimento del consumo del suolo.

Preso atto che sussistono i presupposti di interesse pubblico di cui all'art. 14, comma 1bis del DPR 380/01 e s.m.i., temperando in tal modo l'interesse alla ristrutturazione dell'opera e cambio di destinazione d'uso, con ulteriori interessi pubblici, quali quelli sociali, di riqualificazione urbana, edilizi, ambientali.

Preso atto che l'esercizio del potere derogatorio di cui all'articolo 14 richiamato, propedeutico al rilascio del permesso di costruire, viene riservato alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, chiamato a valutare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento.

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lvo n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii..

Vista la L.R. n. 9/2017.

Visto il R.R. n.4/2019 sull'Assistenza residenziale e semiresidenziale ai soggetti non autosufficienti - Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) estensiva e di mantenimento- Centro diurno per soggetti non autosufficienti.

Visto il vigente P.R.G. del Comune di Andria approvato con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995.

Visto l'art. 14 del DPR 380/01 e ss.mm.ii..

Visto il parere favorevole espresso sotto il profilo della regolarità tecnica dal Dirigente del Settore *Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del territorio*, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D. Lgs. 267/2000.

Dato atto che non viene richiesto ed acquisito il parere contabile in quanto dalla adozione della presente deliberazione, non discendono riflessi diretti o indiretti a carico del bilancio.

Tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale,

DELIBERA

- 1. Le premesse** fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2. Di dichiarate** l'interesse pubblico per la realizzazione dell'intervento presso l'immobile oggetto della richiesta di cambio di destinazione d'uso per le motivazioni riportate in premessa.
- 3. Di autorizzare**, in deroga agli strumenti urbanistici generali, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire richiesto al SUE in data 20/07/2023 prot.63931 dal sig. Luigi Paparella, in qualità di legale rappresentante dalla società Metropolis Consorzio di Cooperative Sociali arl Onlus, per la ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto in Via Pendio S. Lorenzo n.93, censito catastalmente al Foglio di mappa 37, particella 453 sub.4, da "edificio scolastico-scuola superiore dell'obbligo" a "edificio per residenza sociosanitaria" in deroga al vigente strumento urbanistico generale, destinazione d'uso **ammisibile** in quanto anch'essa destinata a pubblico servizio, secondo gli elaborati di progetto sopra richiamati.
- 4. Di autorizzare** conseguentemente il Dirigente del Settore *Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del territorio*, al rilascio del permesso di costruire in deroga ex art. 14, DPR 380/01, stabilendo che sia subordinato alla corresponsione, oltre a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche del contributo straordinario quantificato secondo quanto previsto dall'art.16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01 e ss.mm.ii..
- 5. Di notificare** copia del presente atto alla responsabile della società "Metropolis Consorzio di Cooperative Sociali arl Onlus", nonché al Responsabile del Settore Servizi e Organi Istituzionali, Comunicazione, Cultura, Sport, Sviluppo Economico e Agricoltura, Turismo, Marketing, Innovazione tecnologica, Pari Opportunità, per quanto di competenza.

1

6. **Di dichiarare**, attesa l'urgenza, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

RELAZIONE DELL'UFFICIO

*Il compilatore
Tecnico dei Servizi Amministrativi*

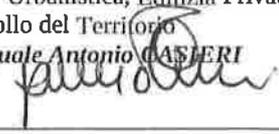
Il Funzionario Responsabile

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE sulla presente proposta
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

FAVOREVOLE

li, 30/7/2023

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio
Arch. Pasquale Antonio CASIERI



PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE RISORSE FINANZIARIE
al sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

li,

Il Responsabile di Settore

