



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA  
Provincia di Livorno

\*\*\*\*\*

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 21 del 25/06/2025

Assessore Proponente:

**OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE DA SOTTOSCRIVERE PER LA  
REALIZZAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO A PRIMA CASA COLLOCATO IN VIA DEL  
LENTISCO, SCHEDA NORMA L1 DEL PIANO OPERATIVO - APPROVAZIONE**

L'anno duemilaventicinque e questo giorno venticinque del mese di giugno alle ore 18:00 in Campo nell'Elba nella sala consiliare del Palazzo Municipale, ha luogo in prima convocazione in seduta ordinaria l'adunanza del Consiglio Comunale convocata dal Sindaco con avvisi in data 18 giugno 2025 Prot. n. 9328 e in data 19 giugno 2025 Prot. n. 9394, con la presenza dei seguenti componenti:

MONTAUTI DAVIDE	SINDACO	Presente
MAI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LENZI STEFANO	CONSIGLIERE	Assente
SPINETTI JACOPO	ASSESSORE	Assente
PAOLINI CHIARA	ASSESSORE	Presente
BOCCADAMO ALESSANDRA	CONSIGLIERE	Presente
PIERULIVO CESARE	CONSIGLIERE	Presente
BARTOLI CLAUDIA	CONSIGLIERE	Presente
MORTULA SILVANO	CONSIGLIERE	Presente
GALLI GIANCARLO	CONSIGLIERE	Presente
MANNU LUCIA	CONSIGLIERE	Presente
GOLLOB FULVIO	CONSIGLIERE	Presente
SPINETTI FERNANDO	CONSIGLIERE	Presente

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Partecipa il SEGRETARIO del comune di Campo nell'Elba ROSSI ANTONELLA che redige il presente verbale ed essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. MONTAUTI DAVIDE nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Illustra il punto all'ordine del giorno il Sindaco.  
Esce il Consigliere Spinetti F. alle ore 19:00

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Visti:

- il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico dell'Edilizia);
- la Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 (Norme per il Governo del Territorio);
- il Piano Strutturale approvato ai sensi dell'art. 233 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 17/11/2017;
- Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 31/05/2022 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 Parte II del 17/08/2022;

**Considerato** che l'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Operativo (Tessuti urbani di recente formazione) stabilisce quanto segue: *“gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 12 delle presenti N.T.A.. Il Piano Operativo individua le aree nelle quali programmare gli interventi di cui al presente comma nel rispetto dei seguenti requisiti:*

- *lotti liberi di estensione superiore a 1000 mq, che possiedano i seguenti requisiti: a) non rivestano carattere pertinenziale rispetto ad edifici esistenti o, qualora facciano parte di più ampie aree comprendenti edifici esistenti, non siano stati già computati ai fini della determinazione dei parametri edificatori di questi ultimi. Dovrà comunque essere garantito, sia per gli edifici esistenti che per i nuovi interventi edilizi, il rispetto di un lotto di riferimento non inferiore a 1000 mq e di un rapporto di copertura non superiore al 25%; b) siano direttamente accessibili da viabilità pubblica o di uso pubblico in cui siano presenti urbanizzazioni e sottoservizi pubblici; c) non determinino edificazione in seconda fila rispetto a tale viabilità;*
- *per ciascun lotto libero è consentita la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare di SE non superiore a 150 mq;*
- *gli interventi di nuova edificazione dovranno essere finalizzati alla realizzazione di prima casa ad uso di soggetti già residenti nel Comune di Campo nell'Elba e/o loro parenti maggiorenni fino al primo grado. In tal senso, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifica convenzione e/o atto d'obbligo con l'Amministrazione Comunale che impegni gli eventi titolo ad utilizzare l'immobile come residenza principale per un periodo non inferiore a dieci anni decorrenti dall'attestazione di agibilità dello stesso. In caso di mancato rispetto degli impegni assunti, o comunque alla cessazione del requisito di prima casa anche successiva al termine decennale, la Convenzione e/o l'atto*

*d'obbligo potranno prevedere la corresponsione di oneri aggiuntivi determinati con specifico provvedimento dell'AC.”;*

**Preso atto** che l'Allegato I del Piano Operativo individua le aree nelle quali programmare gli interventi di nuova edificazione, di cui alle Schede Norma Comparto n. da L1 a L10;

**Preso atto** che dall'analisi dei siti ove sono collocati i suddetti comparti edificatori risulta che, in via generale, non emerge la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc);

**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 25/10/2024 con la quale si è approvata la convenzione tipo valida per tutti comparti edificatori per la realizzazione dei quali non emerge la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria;

**Vista** l'istanza di permesso di costruire presentata dal Sig. Spinetti Fabio, meglio identificato in atti, in data 29/01/2025 protocollo n. 1361, con la quale si chiede di realizzare una nuova costruzione destinata a prima casa all'interno del comparto edificatorio L1, così come individuato nell'Allegato I del vigente Piano Operativo;

**Preso atto** l'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo stabilisce che qualora in fase di richiesta degli interventi di trasformazione emerga la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001;

**Considerato** che, in ossequio al dettato del sopracitato art. 21, il Sig. Spinetti Fabio, meglio identificato negli atti della pratica edilizia, ha proposto la riqualificazione della viabilità vicinale esistente di accesso al comparto edificatorio oggetto di trasformazione, consistente nella depolverizzazione e asfaltatura di un tratto di strada denominata "Via del Lentisco", a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la costruzione dell'edificio destinato a prima casa di residenti;

**Ritenuto** che l'intervento proposto sia meritevole di accoglimento stante l'evidente interesse collettivo alla riqualificazione di un tratto di strada pubblica, attualmente privo di pavimentazione;

**Preso atto** che il citato art. 21 stabilisce che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che impegni gli eventi titolo ad utilizzare l'immobile come residenza principale per un periodo non inferiore a dieci anni decorrenti dall'attestazione di agibilità dello stesso. In caso di mancato rispetto degli impegni assunti, o comunque alla cessazione del requisito di prima casa anche successiva al termine decennale, la Convenzione e/o l'atto d'obbligo potranno prevedere la corresponsione di oneri aggiuntivi determinati con specifico provvedimento dell'AC;

**Considerato** inoltre che il Sig. Spinetti Fabio ha presentato istanza di permesso di costruire sulla base di un preliminare di vendita stipulato con l'attuale proprietario del terreno ricadente nel comparto edificatorio L1, nel quale il promissario venditore conferisce procura al promissario acquirente affinché quest'ultimo possa effettuare tutte le pratiche urbanistiche relativamente alla costruzione di una sua prima casa;

**Dato atto** che, per quanto sopra, si rende necessario inserire nello schema di convenzione che il Sig. Spinetti Fabio stipulerà con l'Amministrazione Comunale una clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile in merito alla titolarità dell'area entro la data di ultimazione dei lavori dell'immobile destinato a prima casa di abitazione;

**Visto** i pareri favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del TUEL;

Con n. 7 voti favorevoli e n. 3 astenuti ( Galli, Mannu e Gollob) espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

- 1 Di richiamare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2 Di approvare**, nel rispetto dei principi di imparzialità ed efficacia dell'azione amministrativa, lo schema di convenzione tra il Sig. Spinetti Fabio, in qualità di richiedente il permesso di costruire, e l'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001;
- 3** Successivamente con separata votazione che dà il seguente risultato: n. 7 voti favorevoli e n. 3 contrari ( Galli, Mannu e Gollob) espressi nelle forme di legge la presente delibera viene dichiarata immediatamente esecutiva al fine di concludere il procedimento relativo al permesso di costruire entro i termini assegnati dalla normativa di settore



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA  
Provincia di Livorno  
\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. 4 del 25.06.2025

IL SINDACO  
MONTAUTI DAVIDE

IL SEGRETARIO  
ROSSI ANTONELLA