



COMUNE DI SINNAI
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, URBANISTICA E
AMBIENTALE
EDILIZIA PUBBLICA**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	Approvazione schema di convenzione urbanistica tipo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione relative ai piani di lottizzazione in zona C come individuata dal Piano Urbanistico Comunale.
-----------------	--

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso che

- l'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Urbanistico Comunale può avvenire mediante l'approvazione di Piani Attuativi e/o attraverso il rilascio di titoli abilitativi;

- in base alle indicazioni delle vigenti disposizioni statali, regionali e dai regolamenti comunali in materia, i Piani Attuativi sono costituiti da elaborati grafici e da elaborati a contenuto normativo fra i quali la Convenzione Urbanistica, contratto che determina gli obblighi e gli adempimenti a carico del soggetto attuatore nei confronti dell'Amministrazione e di conseguenza della collettività;

- l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., indica come atto centrale del procedimento di un Piano Attuativo l'autorizzazione Comunale, la cui emanazione è subordinata alla sottoscrizione della Convenzione medesima, in particolare la Convenzione può essere inquadrata come atto esplicativo del provvedimento autorizzativo, con il quale si precisano e si definiscono gli obblighi connessi all'autorizzazione con specifico riferimento alla cessione gratuita delle aree di urbanizzazione, all'assunzione e all'adempimento degli oneri urbanizzativi, nonché alla relativa garanzia, nello specifico la norma testualmente recita:

al comma 5 - "L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo (i termini sono prorogati di 3 anni per le convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 2012, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013);
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione."

al comma 6. "La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge."

al comma 6-bis. "L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento." (comma introdotto dall'art. 17, comma 4, decreto-legge n. 133 del 2014).

al comma 7. "Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi."

Dato atto che appare opportuno individuare la "Convenzione urbanistica tipo", quale misura da adottare al fine di garantire i principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza nell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi;

Considerato che

- le convenzioni urbanistiche rientrano nel modello procedimentale previsto dall'articolo 11, della legge n. 241 del 1990, con lo scopo di definire il contenuto sostanziale di un accordo pianificatorio - territoriale tra l'Autorità pubblica e il privato contraente (ditte lottizzanti);
- tale rapporto (che produce obbligo da entrambe le parti) definisce da una parte il contenuto obbligatorio e necessario per la realizzazione dell'intervento urbanistico-pianificatorio, dall'altra le prestazioni facoltative ed eventuali lasciate alla libera determinazione delle parti, nel rispetto dell'articolo 1322 c.c.; in altri termini, la convenzione urbanistica è un atto giuridico a contenuto complesso, risultante da una pluralità di effetti negoziali con uno scopo comune alle parti contraenti di realizzare una previsione urbanistica prestabilita e imposta dallo strumento di piano, è sufficiente, ricordare che le Convenzioni di lottizzazione costituiscono strumenti di attuazione del piano regolatore generale e rivestono carattere negoziale;
- attraverso la sottoscrizione della convenzione urbanistica vengono stabiliti i reciproci obblighi;
- gli obblighi vengono determinati con riferimento all'intera area oggetto di lottizzazione e, quindi, gravano su tutti i lotti, indipendentemente dalla circostanza che su di essi insistano le opere di urbanizzazione da eseguire;
- l'attuale regime delle opere di urbanizzazione realizzate dal privato a scomputo è disciplinato dall'art. 32 comma 1, lett. g), e dall'art. 122 comma 8) del D.Lgs. 163 del 2006, nonché dal comma 2-bis) dell'art. 16 del d.P.R. 380/2001 (inserito dall'art. 45, comma 1, del d.l. n. 201 del 06 dicembre 2011, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214), secondo cui "nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163...omissis";

Rilevato che lo schema di Convenzione Urbanistica tipo è doveroso per assicurare coerenza ed uniformità nella gestione dei procedimenti di competenza del Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale e che tale schema potrà, in sede di adozione e approvazione di ogni singolo Piano Attuativo, subire modifiche non sostanziali in base alle varie opzioni già presenti nello schema stesso ovvero derivanti da eventuali specifiche necessità, senza che ne costituisca variante;

Dato atto che, per quanto sopra esposto, è necessario approvare l'allegato "Schema di Convenzione urbanistica tipo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione", volto a disciplinare gli interventi soggetti al convenzionamento di Piani attuativi per opere di urbanizzazione primaria, tale schema di convenzione è composto da N° 20 articoli;

Preso atto che

- nel Piano Urbanistico Comunale alcuni comparti di lottizzazione sono soggetti alla cessione del 40% dei volumi complessivamente realizzabili per interventi di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. 167/62 e ss.mm.ii. e delle relative superfici con una progettazione unitaria tra parte privata e parte di E.E.P. ("...secondo soluzioni progettuali unitarie e coordinate con gli interventi privati..."), come recita il comma 2 dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., aree fondiarie per EEP da intendersi pertanto in proporzione alla volumetria in cessione;

- per i PdL per i quali è prevista la cessione di volumi e superfici fondiarie per E.E.P. deve essere predisposto apposito schema di convenzione in alternativa allo schema oggetto del presente atto deliberativo che tenga conto delle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'attuazione degli interventi di E.E.P. da parte dell'Amministrazione Comunale, regolamentando le modalità di pagamento dei corrispettivi dovuti dal Comune ai lottizzanti per l'acquisizione delle aree per l'attuazione degli interventi ex L. 167/62 e ss.mm.ii.;
- è opportuno rimandare a successivo atto consiliare l'approvazione dei criteri per la redazione degli schemi di convenzione dei suddetti PdL con cessione volumi e aree per E.E.P.;

Visti

- l'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150 ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45;
- l'art. 11 della Legge 10/1977;
- l'art. 32 comma 1, lett. g), e dall'art. 122 comma 8) del D.Lgs. 163/2006;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

PROPONE DI DELIBERARE

Le premesse costituiscono parte integrale e sostanziale del presente deliberato;

- 1. Di approvare** lo "Schema di Convenzione urbanistica tipo" per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione allegato al presente atto deliberativo di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 2. Di stabilire** che lo "Schema di Convenzione urbanistica tipo" per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione potrà subire in sede di adozione di ogni piano attuativo delle modifiche non sostanziali in relazione ai singoli interventi;
- 3. Di dare mandato** affinché lo schema di cui sopra venga inserito nel sito internet istituzionale del Comune nella sezione Urbanistica;
- 4. Di dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate e pertanto non necessita di parere contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/00;

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, si propone ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, di attribuire l'esecutività immediata.

**Il Responsabile del Settore
Ing. Silvia Serra**

<p>PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> <u>- FAVOREVOLE -</u></p>	
<p>Data, 30.10.2014</p>	<p>Il Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale - Edilizia Pubblica" Ing. Silvia Serra</p>