COMUNE DI MISILMERI

Citta' Metropolitana di Palermo

Deliberazione della Giunta Comunale

COPIA **N. 64 del registro**

Data 05 luglio 2018

Oggetto: Convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art.28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e dell'art. 20 della L.R.S. 16/16, per la realizzazione di immobili da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG – f.m. 17 p.lle nn.183 -488 - 454 – 3085. Approvazione dei contenuti discrezionali dello schema di convenzione.

L'anno duemiladiciotto il giorno cinque del mese di luglio, alle ore 14:00 e segg., in Misilmeri e nella solita sala delle adunanze, si é riunita la Giunta Comunale, convocata dal Sindaco ai sensi dell'art.13 della L.R. n.7/92, come modificato dall'art.41 della L.R. n.26/93, con l'intervento dei Sigg:

1) STADARELLI ROSALIA	Sindaco	☐Presente	☑ Assente
2) CORRENTI MATTEO	Assessore	☑Presente	☐ Assente
3) FERRARO ELISABETTA	Vice Sindaco	☑Presente	☐ Assente
4) LO GERFO GIUSTO	Assessore	☐Presente	☑ Assente
5) MINI' FILIPPO	Assessore	☑Presente	☐Assente

Assume la presidenza l'avv. Elisabetta Ferraro, nella qualità di Vice Sindaco del Comune.-

Assiste il Segretario Generale del Comune dott.ssa Pietra Quartuccio.-

Constatata la legalità del numero dei presenti, il Presidente dichiara aperta la seduta.-

Il Responsabile dell'Area 4 Urbanistica

Premesso che:

Con DECRETO assessoriale 18 ottobre 2006. IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA approvava il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del Comune di Misilmeri;

La z.t.o C1 veniva definita nel DECRETO approvativo del PRG del 18 ottobre 2006, come ***AREE DI ESPANSIONE URBANA*** […];

L'area oggetto della presente, ricadente in z.t.o. C1, può definirsi "**area residua",** in quanto facente parte di un ambito già urbanizzato ed in particolare:

il comma 1 dell'art. 18 delle NTA descrive un generale carattere di "residualità" della Z.T.O. C1 riportando: *"La zona C1 comprende le aree di margine urbano contigue alle zone B o Br destinata a nuovi insediamenti abitativi o al completamento di insediamenti esistenti non classificabili ai sensi dell'art. 2 del D.I. n° 1444/68 quali zone B";*

in relazione alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica evidenziate nell'elaborato grafico **Tav. A2mm** e riguardanti l'immediato intorno urbanistico;

l'opportunità di procedere ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16 del 2016 è dettata anche dal fatto che l'ambito di intervento è stato interessato da Prescrizioni Esecutive ovvero a pianificazione attuativa;

l'intervento non pregiudica successive iniziative private volte ad attuare il PRG nella medesima Z.T.O.;

In data 12 novembre 2014 è entrata in vigore la legge 164/2014, di conversione del c.d. Decreto sblocca Italia, che ha introdotto nel D.P.R. 380/01 l'art. 28 *bis* che stabilisce che, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (anziché tramite intervento di pianificazione Attuativa) e che la convenzione, approvata con delibera del Consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

in proposito altresì l'art 12 comma II° del DPR 380/01, che così dispone: *"Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di*

procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso";

Con L.R. del 10 agosto 2016, n. 16, era recepito in Sicilia il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

L'articolo 28-bis del T.U. era recepito dinamicamente dalla recente legislazione regionale che, nel trattare la materia, ha inteso assegnare maggiore specifica, riguardo alle modalità d'attuazione dei PRG con permesso di costruire convenzionato che a determinate condizioni previste nell'art 20 della L.R. 16/16 prescinde anche dall'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'Art. 28-bis D.P.R. 380/01;

Considerato quindi che, *quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata*, è possibile il rilascio di un permesso di costruire senza la preventiva approvazione di un piano attuativo, purché la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sia stata convenzionata con la ditta richiedente sulla base di un testo di convenzione tipo preventivamente approvato dal Consiglio Comunale, per i casi in cui è necessario procedere ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01, ed escludendone l'approvazione in Consiglio Comunale se si procede ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/2016;

Preso atto che:

- l'art. 20 appena richiamato, al comma 1 recita: *"E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione."*

- dovendo procedere per il caso in specie ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/2016, esclusa l'approvazione dello schema di convenzione in Consiglio Comunale, organo comunale competente in materia urbanistica, resta, quale unico organo competente per gli aspetti urbanistici, l'Area 4 "URBANISTICA" che opera per mezzo del responsabile pro tempore;

- in data 10 agosto 2016, veniva approvata la L.R. n. 16. Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

- In data 26 giugno 2017 con nota prot. n° 20161, la ditta Landolina Giuseppe meglio sopra generalizzata, inoltrava domanda per *l'ottenimento del "permesso di costruire convenzionato" ai sensi dell'art. 28/bis del DPR 380/01 e dell'art. 20 della L.R. 10/2016,* per la realizzazione di immobile da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG – f.m. 17 p.lle nn.183 - 488 - 454 – 3085;

- in data 25 luglio 2017 con nota prot. 23343 veniva data certificazione di ricevimento ed avvio del procedimento ex art. 8 L. 241/90, art. 9 L.r. 10/91 e art. 2 L.R. 17/94 e s.m.i.;

- in data 29/08/2017 con nota 25964 indirizzata alla ditta richiedente, l'ufficio rilevava che trattasi di *procedimento complesso* nella determinazione da assumersi ed al fine di procedere all'istruttoria della pratica edile e di convocare la conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14-bis e ter della L. 241/90, come sostituiti dall'art. 1 c. 1 del D.lgs n. 127 del 2016, necessitava la produzione di ulteriore documentazione, poi prodotta dalla ditta e trasmessa con nota prot. n. 43106 del 29.12.2017;

- in data 19/01/2018, prot. 2014, veniva indetta conferenza di servizi in modalità asincrona per acquisire ogni atto d'assenso presso le altre amministrazioni competenti, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241;

- in data 30.01.2018 veniva acquisito al prot. di quest'Ente approvazione dell'accluso progetto in esito alla richiesta assunta a protocollo dell'uff. del BB.CC.AA. al n. 641 del 22.01.2018 esaminata ai sensi dell'art. 142, lettera c del D.L.vo n. 42 del 22/01/04, con nota BBNN.115357 Prot n.493S15.4 del 30 gennaio 2018;

- in data 08.03.2018 veniva acquisito al prot. di quest'Ente IL PARERE FAVOREVOLE Prot. n. 26/edil – 18, per quanto di competenza del dipartimento di prevenzione dell'Azienda Sanitaria Provinciale U.O. territoriale di Misilmeri, in esito alla richiesta assunta al protocollo n.2014 del 19 gennaio 2018;

- con verbale del 12/03/2018 Il Funzionario responsabile dell'Area 4 Urbanstica, dopo attenta e scrupolosa disamina, ha assunto la determinazione di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** al progetto per l'ottenimento di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art.28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e dell'art. 20 della L.R.S. 16/16, per la realizzazione di immobile da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG – f.m. 17 p.lle nn.183 -488 - 454 – 3085, a condizione che:

    - per le parti eccedenti al fabbisogno minimo il soggetto attuatore, si impegni a realizzare comunque le opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti;

- il soggetto attuatore trasmetta apposita proposta di convenzione, con allegati schema di convenzione ed elaborati progettuali ed il computo metrico estimativo delle opere a scomputo, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 letto in disposto combinato con l'art. 20 della L.R.S. 16/16;

- il soggetto attuatore trasmetta formale nomina e documentazione attestante l'incarico di progettazione ed ogni altro documento che leggittima l'attività di progettazione posta in essere ed in esame da parte di questo uffico;

- il soggetto attuatore realizzi, a scomputo totale o parziale, le opere di urbanizzazione, così come descritte negli elaborati di progetto, come disposto dall'art. 7 della L.R.S. 16/16 e di tutte le altre opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi così come richiamato dall'art. 28 della L. 1150/42 modificato dall'art. 8 L.10/77 e smi;

- il soggetto attuatore versi gli oneri relativi al costo di costruzione, da calcolare a seguito di proposta di convenzionamento, (valutate le opere a scomputo ed eventuali extra oneri);

Tutto ciò premesso

- Richiamato in proposito altresì l'art 12 comma II° del DPR 380/01, che così dispone: *"Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso"*;

- Richiamato l'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e l'art. 20 della L.R. n. 16 del 2016;

- Considerato quindi che, le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, ed è quindi possibile il rilascio di un permesso di costruire senza la preventiva approvazione di un piano attuativo purché la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sia stata convenzionata con la ditta richiedente sulla base di un testo di convenzione tipo;

- Richiamato l'art. 7 comma 2 della L.R. 16/2016, che prevede che "l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii, 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 e ss.mm.ii.";

- Ritenuto comunque opportuno disciplinare nella convenzione la fase esecutiva dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a

scomputo degli oneri di urbanizzazione in modo da garantire al Comune le opportune modalità di controllo circa la corretta progettazione e realizzazione di tali opere;

- Considerato che ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 28/bis del DPR 380/01, "*alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241";*

- visto l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 che così dispone:

> comma 1: *"In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati <u>al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale</u> ovvero in sostituzione di questo"*
>
> comma 4-bis: "*A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, <u>la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento</u>";*

Visto che all'uopo la ditta in argomento ha presentato, con nota prot. n° 18343 del 23/05/2018, l'allegato schema di convenzione, ai sensi dell'art. 28 *bis* del D.P.R. 380/01 e dell'art. 20 della L.R. 16/2016, nel quale sono state tra l'altro previste:

– le modalità di cessione o vincolo delle aree di urbanizzazione (rif. Art. 7 della schema di convenzione);

- le modalità e garanzie per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione (artt. 9, 10, 11, 12, 13);

- il riconoscimento della funzione di alta vigilanza, delle opere realizzate a scomputo, del Comune (art. 10 comma 5);

- le modalità di collaudo delle opere e le responsabilità del soggetto attuatore (artt. 12, 13);

- rapporto tra agibilità degli edifici privati e fine lavori delle opere di urbanizzazione (art. 10.6);

- le scelte che discrezionalmente e nel perseguimento dell'interesse pubblico fanno parte dell'allegato schema di convenzione quali nello specifico quelle riportate all'art. 9 sull'obbligo di realizzazione del parcheggio (P3) previsto dal PRG in adiacenza alle aree ricadenti in Z.T.O. C1 di proprietà del proponente;

Preso atto dei pareri ed autorizzazioni precedentemente rilasciati;

Verificata la congruità del computo metrico estimativo in relazione alle opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento ed esaminati gli elaborati inerenti la proposta stessa;

Ritenuta la competenza della Giunta Comunale nella approvazione dei contenuti a carattere discrezionale dello schema di convenzione proposto dalla ditta in argomento, fermo restando la competenza del funzionario responsabile per l'approvazione dello schema di convenzione stesso;

Per le motivazioni citate in narrativa, che qui s'intendono, riportate e trascritte,

Propone

1. di approvare, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le scelte di carattere discrezionale riportate all'art. 9 dell'allegato schema di convenzione proposto dal sig. Landolina Giuseppe nato a Misilmeri il 22.11.1944 ed ivi residente in via J. Kennedy n.14, prodotto nell'ambito della istanza di Permesso di Costruire Convenzionato attivata dalla ditta stessa in data 26/06/2017 con nota prot. N° 20161;

2. di prendere atto che la presente proposta di Deliberazione ha carattere integrativo del provvedimento finale ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90;

3. di incaricare il Funzionario Responsabile dell'Area 4 Urbanistica della stipula dell'atto di convenzionamento, che avverrà innanzi al Segretario Comunale in forma pubblica amministrativa, previa Determinazione di approvazione dello schema di convenzione e rilascio del Permesso di costruire Convenzionato.

Misilmeri, 27.06.2018

Il proponente
F.to arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L. 142/90, come recepita dall'art. 1 della L.r. 48/91, 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Misilmeri, 27.06.2018

Il Responsabile dell'Area 4
F.to arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L.142/90, come recepito dall'art. 1 della L.r. 48/91, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile.

Misilmeri, 28.06.2018

Il Responsabile dell'Area 2 "Economico-finanziaria"
F.to dott.ssa Bianca Fici

La Giunta Comunale

Presa in esame la proposta di deliberazione che precede, avente ad oggetto: «Convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art.28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e dell'art. 20 della L.R.S. 16/16, per la realizzazione di immobili da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG – f.m. 17 p.lle nn.183 -488 - 454 – 3085. Approvazione dei contenuti discrezionali dello schema di convenzione», predisposta dall'unità organizzativa responsabile del relativo procedimento;

Rilevato che la predetta proposta é completa dei pareri favorevoli espressi dai soggetti di cui all'art.53 della legge 8.6.1990, n.142, recepito dall'art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall'art.12 della legge 23.12.2000, n.30, e precisamente:

-dall'arch. Giuseppe Lo Bocchiaro, responsabile dell'area 4, in ordine alla regolarità tecnica;

-dalla dott.ssa Bianca Fici, responsabile dell'area 2, in ordine alla regolarità contabile;

Ad unanimità di voti, espressi secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia;

Delibera

Approvare la proposta di deliberazione, avente per oggetto: «Convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art.28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e dell'art. 20 della L.R.S. 16/16, per la realizzazione di immobili da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG – f.m. 17 p.lle nn.183 -488 - 454 – 3085. Approvazione dei contenuti discrezionali dello schema di convenzione», il cui testo si intende interamente ritrascritto.

Letto, approvato e sottoscritto.-

IL VICE SINDACO
F.to: Avv. Elisabetta Ferraro

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to: Geom. Matteo Correnti

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Dott.ssa Pietra Quartuccio

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
☐ in data odierna perchè dichiarata immediatamente eseguibile
in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

Misilmeri, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo
dalla residenza municipale, lì 06.07.2018

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Affissa all'albo pretorio on line dal 06.07.2018 al 21.07.2018
nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015"
Defissa il 22.07.2018

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno 06.07.2018, senza opposizioni o reclami, nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015".

Misilmeri, lì

IL VICE SEGRETARIO GENERALE