



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. (P_0000000000001122)

OGGETTO:

Approvazione schema di convenzione urbanistica tipo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sottosoglia comunitaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

PREMESSO CHE:

in data 28/11/2012 è entrata in vigore la legge 6.11.2012, n. 190, recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica Amministrazione";

la nuova normativa impone alle Pubbliche Amministrazioni, e tra queste agli Enti Locali, di procedere all'attivazione di un sistema giuridico finalizzato ad assicurare la realizzazione di meccanismi di garanzia di legalità;

la legge stabilisce che le Pubbliche Amministrazioni si dotino di un Piano di Prevenzione triennale avente la funzione di fornire una valutazione del diverso livello di esposizione degli uffici al rischio di corruzione e stabilire interventi organizzativi volti a prevenire il medesimo rischio;

il Comune di Osimo ha approvato in via definitiva il Piano Triennale della prevenzione della Corruzione 2014-2016, con delibera G.C. n. 75 del 26/03/2014, prevedendo in particolare l'individuazione quale misura da adottare la predisposizione di un atto che potesse garantire i principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, nell'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi, tale atto si concretizza nella "*Convenzione urbanistica tipo*".

CONSIDERATO CHE:

l'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale può avvenire mediante l'approvazione di Piani Attuativi o attraverso 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 L. 17 agosto 1942 n. 1150 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 trascriversi 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 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.

La Regionale Marche nella propria disciplina urbanistica, la Legge n. 34/1992 e ss.mm.ii. ha previsto, che ogni piano di lottizzazione deve essere corredato dallo schema di Convenzione da stipulare con il Comune, i cui contenuti fondamentali sono indicati nel rispettivo art. 33 "*Contenuto dei piani di lottizzazione*":

a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 10/1977 e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della legge 10/1977 e le modalità per il trasferimento delle opere al comune;

c) i progetti planivolumetrici degli edifici e i progetti esecutivi delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'articolo 4 della legge 10/1977;

d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione in armonia con i programmi di attuazione;

e) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulati, per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Una volta approvato in via definitiva il Piano Attuativo la convenzione viene stipulata, sotto forma di Atto Pubblico registrato e trascritto, tra il Comune di Osimo ed il soggetto privato proponente.

Nel caso di Permesso di Costruire Convenzionato il rilascio del provvedimento è subordinato alla stipula della Convenzione o, in alternativa, di atto unilaterale d'obbligo, atti sempre soggetti a registrazione e trascrizione.



Le convenzioni urbanistiche rientrano nel modello procedimentale previsto dall'articolo 11, della legge n. 241 del 1990, (Accordi sostitutivi del provvedimento) con lo scopo di definire il contenuto sostanziale di un accordo pianificatorio-territoriale tra l'Autorità pubblica e il privato contraente (ditte lottizzante).

Tale rapporto sinallagmatico (che produce obbligo da entrambi 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.

Le convenzioni urbanistiche, o meglio gli accordi di pianificazione (con le diverse declinazioni a livello di produzione normativa regionale), sono atti negoziali che necessitano del consenso del privato su un determinato assetto di interessi urbanistici e definito a livello generale dall'Autorità pubblica, attribuendo allo stesso privato posizioni di diritto –obbligo.

Attraverso la sottoscrizione della convenzione urbanistica (a forma vincolata *ad substantiam*) vengono stabiliti i reciproci obblighi, in un sistema contrattuale dove l'incontro delle volontà deve essere manifestato nella forma solenne (scritta) a garanzia della correttezza e buona fede civilistica nell'esecuzione delle prestazioni, riflesso immediato dei principi di imparzialità e buon andamento, canonizzati nell'articolo 97 della Carta Costituzionale e che informano l'azione Amministrativa nel suo complesso.

La giurisprudenza ricostruisce gli obblighi di urbanizzazione, inclusi nella Convenzione, come obbligazioni *propter rem*, alla luce della disciplina dettata dall'articolo 28 della legge n. 1150 del 1942, modificata dall'articolo 8 della legge n. 765/1967, l'obbligazione del proprietario del terreno oggetto di lottizzazione in ordine agli oneri di urbanizzazione aggiunge l'obbligazione del titolo abilitativo da parte del Comune.

Il rilascio dello stesso titolo abilitativo è, infatti, subordinato all'impegno di versare al Comune gli oneri o eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria. Dalle citate norme emerge, quindi, un collegamento immediato e diretto dei suddetti obblighi con la proprietà, giustificato da varie scelte legislative, di far ricadere i costi sociali di tali opere sui soggetti che intervengono con certe modalità sul territorio.

Da ciò discende la soggezione a detto vincolo di tutti i soggetti che hanno partecipato alla Convenzione e, quindi, anche del soggetto che non è proprietario del lotto sul quale deve essere realizzato il singolo intervento.

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. Nel caso in cui, poi, un'area venga alienata, l'acquirente subentra nella posizione negoziale dei lottizzanti. I primitivi lottizzanti, però, non sono liberati, ma rimangono solidalmente responsabili con l'acquirente per gli obblighi originariamente assunti, a meno che, gli obblighi vengano trasferiti anche ai nuovi acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune, infatti in caso di trasferimento di aree le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non



dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano formulato al Comune opportuna richiesta di voltura della Convenzione stessa da sottoscrivere anche dagli originari contraenti (nei casi di decesso dagli aventi causa) e ratificata con Delibera di Giunta Comunale, prestando a loro volta idonee garanzie a sostituzione o ad integrazione della originaria (vedi Art. 1 schema Convenzione tipo).

Nella Convenzione urbanistica, come sopra riportato, è disciplinato l'obbligo, da parte del privato di urbanizzazione. L'individuazione delle opere di urbanizzazione risale alla Legge 29 settembre 1964 n. 847, che all'art. 4 le ha suddivise in *primarie* e *secondarie*. La norma è rimasta sostanzialmente inalterata fino ad oggi, ed è stata riprodotta nell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Si tratta di un'elencazione considerata tassativa dalla giurisprudenza Amministrativa.

La realizzazione di tali opere è stata inscindibilmente correlata all'esercizio dell'attività edilizia fin dalla legge urbanistica fondamentale (Legge 17 agosto 1942 n. 1150), la quale prescriveva che il rilascio della licenza edilizia fosse comunque subordinato alla sussistenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero, ancora, all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di licenza (art.31). Successivamente, con la Legge 28 gennaio 1977 n. 10, il rilascio della concessione edilizia è stato subordinato al pagamento di un contributo determinato in base all'ammontare delle spese di urbanizzazione e dei costi di costruzione, in ragione della regola generale di cui all'art. 1 della legge, secondo cui "*ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale dovesse partecipare agli oneri ad essa relativi*". Al di là delle diverse tesi dottrinarie e giurisprudenziali relative alla natura (corrispettiva o tributaria) degli oneri di urbanizzazione, appare indubbio che, fin dal 1977, il legislatore abbia inteso affermare il principio generale secondo cui le trasformazioni territoriali alterano il sistema di relazioni costituitosi in un determinato ambiente ed è necessario che anche colui che le realizza sopporti l'onere delle spese necessarie per riportare in equilibrio il sistema alterato.

Ne deriva che gli oneri posti a suo carico non sono riferiti soltanto alle opere di urbanizzazione rese necessarie dalla specifica attività che egli intendere realizzare, ma devono altresì essere correlate al fabbisogno arretrato e ad un organico sviluppo urbano.

L'art. 11 della citata l. n. 10 del 1977, inoltre, attribuiva all'operatore edilizio l'alternativa fra il versare il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione ovvero, previo consenso della P.A, obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione stesse, sia pure con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale interessata.

Con riguardo a siffatto quadro normativo (poi trasfuso nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), è intervenuta la sentenza della Corte di Giustizia della Comunità Europea del 12 luglio 2001. Con tale pronuncia, l'esecuzione diretta, a scomputo dei relativi oneri, delle opere di urbanizzazione dedotte in una convenzione di lottizzazione da parte del privato lottizzante è stata assimilata ad un appalto pubblico e, in quanto tale, assoggettata al regime della direttiva 93/37/CEE.

Siffatta assimilazione è stata riferita alle opere di urbanizzazione tanto primaria che secondaria, sempreché il relativo valore eguagli o superi la soglia comunitaria. Il citato principio, in particolare, fu giustificato, da un lato, in considerazione dell'idoneità funzionale delle opere di urbanizzazione a soddisfare esigenze pubblicistiche non limitate al solo intervento edilizio da realizzare e, dall'altro, in virtù della permanenza in capo all'Amministrazione competente del pieno controllo delle opere stesse, in forza di un titolo giuridico che ne assicura alla stessa la disponibilità al fine di garantire la fruizione collettiva da parte di tutti gli utenti della zona: tali elementi, secondo il ragionamento della Corte di Giustizia, confermerebbero la destinazione pubblica impressa.



In particolare, il giudice comunitario ha affermato che l'obbligo di realizzare direttamente le opere è assunto dal privato nell'ambito di un rapporto di natura contrattuale (quale appunto è una convenzione urbanistica), nel quale la controprestazione dell'Amministrazione va individuata nella rinuncia a pretendere il pagamento dell'importo dovuto a titolo di contributo per gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

L'attuale regime delle opere di urbanizzazione a scomputo è disciplinato dall'art. 32 comma 1, lett. g), e dall'art. 122 comma 8) del D.Lgs. 163 del 2006 che dispongono l'applicazione del Codice dei Contratti in relazione ai contratti, di importo pari o superiore alle soglie comunitarie, prevedendo due ipotesi: quella del privato che indice la gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quella dell'esercizio da parte dell'Amministrazione delle funzioni di stazione appaltante.

Relativamente alle opere di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, l'art. 122, comma 8, del codice, dispone che per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6.

Si deve subito evidenziare che a seguito dell'introduzione del nuovo 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".

Il legislatore ha inteso differenziare il regime delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, sottraendole dall'applicazione delle norme in materia di appalti pubblici. Ne consegue che è venuta meno la previgente concezione unitaria, introdotta dal terzo decreto Correttivo al codice dei contratti, che non poneva alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria, unificate sotto la medesima disciplina, a prescindere dal loro importo, nell'alveo del codice dei contratti e differenziate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile.

Le questioni sopra riportate sono state affrontate dall'Autorità di Vigilanza con la deliberazione n. 46 del 3 maggio 2012 e con precedenti atti n. 7/2009 e n. 4/2008, con i quali si è estesa la portata dell'articolo 32, comma 2, lettera g), del codice dei contratti a tutti i piani urbanistici e accordi convenzionali, comunque denominati, stipulati tra privati e amministrazioni (cosiddetti "accordi complessi", compresi gli accordi di programma), che prevedano l'esecuzione di opere destinate a confluire nel patrimonio pubblico.

Il legislatore, in un'ottica di semplificazione, ha stabilito, quindi, che 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 importo inferiore alla soglia comunitaria - dal 1° gennaio 2012, pari a Euro 5.000.000 in base al Regolamento (UE) N. 1251/2011 della Commissione del 30 novembre 2011 che modifica le direttive 2004/17/CE, 2004/18/CE e 2009/81/CE del Parlamento europeo e del Consiglio riguardo alle soglie di applicazione in materia di procedure di aggiudicazione degli appalti - funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova più applicazione il Codice dei contratti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria appartengono, in effetti, a tipologie di interventi che hanno funzione differente: le prime sono costituite da quelle opere indispensabili ad assicurare l'edificabilità di un'area sotto il profilo dell'igiene, della viabilità e della sicurezza; le seconde sono costituite da quelle infrastrutture necessarie alla vita civile e comunitaria, come è desumibile anche dalla normativa di cui agli



artt. 3 e 5 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e da quella regionale in tema di standard urbanistici tra insediamenti e infrastrutture, finalizzata ad assicurare un equilibrato sviluppo territoriale.

In sostanza, il legislatore, tenendo conto della diversa funzione economica e tecnica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 26 novembre 2009, n. 7432) ha inteso introdurre una separazione tra le due categorie di opere ai fini della determinazione della soglia di riferimento, determinando così l'estromissione delle opere di urbanizzazione primaria, quando di valore al di sotto della soglia di rilievo comunitario, dal calcolo del valore complessivo dell'appalto.

Una diversa valutazione deve essere effettuata con riferimento al caso in cui il valore dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria è superiore alla soglia di rilievo comunitario, con conseguente necessario ricorso alla gara pubblica, mentre l'insieme delle opere di urbanizzazione secondaria non raggiunge detto valore. Applicando all'ipotesi in esame il criterio formulato nella determinazione dell'Autorità n. 7/2009, che postula la valutazione cumulativa di tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria, sia le opere di urbanizzazione primaria che quelle di urbanizzazione secondaria sono da affidare nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 55 del Codice (procedura aperta o ristretta), perché l'appalto, considerato nel suo complesso unitario, supera la soglia di rilievo comunitario.

Rimangono fermi gli obblighi informativi, nei confronti dell'Autorità, posti a carico dei soggetti chiamati ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria al di sotto della soglia comunitaria a seguito della novella normativa. In merito si osserva nuovamente come il legislatore, con l'introduzione del più volte richiamato comma 2-bis all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, abbia espressamente inteso escludere i predetti lavori dall'ambito applicativo del Codice dei contratti; in tal senso, al soddisfacimento delle condizioni previste dalla norma - opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria - non si possono più consequenzialmente correlare obblighi propri di una disciplina normativa diversa, ossia quella dei lavori pubblici ("non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.", cfr. art. 16 comma 2-bis, d.P.R. n. 380/2001). Sul punto, quindi, si può ritenere, che siano esclusi dall'obbligo di effettuare le comunicazioni all'Osservatorio i privati che eseguono in via diretta opere di urbanizzazione primarie di importo inferiore alla soglia comunitaria, fermo restando quanto sopra precisato. Permane, tuttavia, l'obbligo di acquisire il CIG ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, poiché le opere di urbanizzazione primaria sono comunque eseguite con risorse pubbliche, giacché figurative del contributo altrimenti dovuto dai soggetti titolari di permessi di costruire ed inoltre acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

vi sono precedenti atti deliberativi C.C. n. 67 del 27/07/1998, C.C. n. 3 del 09/01/2008 e C.C. n. 114 del 17/12/2008 con i quali erano stati approvati rispettivamente:

- Lo schema di Convenzione tipo per progetti di lottizzazione;
- Convenzione tipo per la realizzazione di opere di urbanizzazione nel caso di intervento singolo, ipotesi prevista dall'art.16 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 N.380;
- Convenzione urbanistica piano di lottizzazione CO.IM. adeguamento Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett. g) e all'art. 122 comma 8 del D. Lgs. n. 163/2006.

Visti i mutamenti normativi di cui in premessa;

Per quanto sopra esposto è necessario approvare l'allegato "Schema di Convenzione urbanistica tipo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione", volto a disciplinare gli interventi soggetti al convenzionamento per



gli aspetti planovolumetrici di Piani attuativi per opere di urbanizzazione primaria di importo sotto soglia comunitaria, tale schema di convenzione è composto da N° 26 articoli come di seguito meglio specificati:

- ART. 1 - OBBLIGO GENERALE
- ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI
- ART. 3 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E DEGLI ADEMPIMENTI
- ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI
- ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALE CONTRIBUTO DI MIGLIORIA
- ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE
- ART. 9 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE
- ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- ART. 12 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
- ART. 13 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE
- ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI
- ART. 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI
- ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
- ART. 17 - VARIANTI
- ART. 18 - ALTA VIGILANZA
- ART. 19 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI
- ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO
- ART. 21 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE
- ART. 22 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE
- ART. 23 - CONTROVERSIE
- ART. 24 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI
- ART. 25 - SPESE
- ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Rilevato che lo schema di Convenzione Urbanistica tipo è doveroso per assicurare coerenza ed uniformità nella gestione dei procedimenti di competenza del Sub Settore Pianificazione 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. Si propone, pertanto di approvare l'allegato che costituisce parte integrante e sostanziale del deliberato lo "Schema di Convenzione urbanistica tipo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione" che andrà a sostituire gli schemi precedenti approvati in contrasto con il presente schema.

Il Resp. Sub Settore Pianificazione e Piani Attuativi
Arch. Viviana CARAVAGGI VIVIAN



IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la legge 6.11.2012, n. 190, recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica Amministrazione";

VISTO il Piano Triennale della prevenzione della Corruzione 2014-2016 approvato in via definitiva con delibera G.C. n. 75 del 26/03/2014, prevedendo in particolare l'individuazione quale misura da adottare la predisposizione di un atto che potesse garantire i principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, nell'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi, tale atto si concretizza nella "*Convenzione urbanistica tipo*";

VISTO in particolare l'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150 ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale n. 34/1992 e ss.mm.ii in particolare l'art. 33 "*Contenuto dei piani di lottizzazione*";

VISTO all'articolo 11, della legge n. 241 del 1990, nel quale le convenzioni urbanistiche rientrano nel modello procedimentale previsto con lo scopo di definire il contenuto sostanziale di un accordo pianificatorio-territoriale tra l'Autorità pubblica e il privato contraente (ditte lottizzante);

VISTO l'art. 11 della l. n. 10 del 1977 che attribuiva all'operatore edilizio l'alternativa fra il versare il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione ovvero, previo consenso della P.A, obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione stesse;

VISTO il D.Lgs. n. 163/2006, ed in particolare l'art. 32 comma 1, lett. g), e dall'art. 122 comma 8)

VISTO il 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";

CONSIDERATE le deliberazioni n. 46 del 3 maggio 2012, n. 7/2009 e n. 4/2008 dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP.,

VISTO il Regolamento (UE) N. 1251/2011 della Commissione del 30 novembre 2011 che modifica le direttive 2004/17/CE, 2004/18/CE e 2009/81/CE del Parlamento europeo e del Consiglio riguardo alle soglie di applicazione in materia di procedure di aggiudicazione degli appalti funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

Visti gli atti deliberativi C.C. n. 67 del 27/07/1998, C.C. n. 3 del 09/01/2008 e C.C. n. 114 del 17/12/2008 con i quali il Consiglio Comunale ha approvato rispettivamente: "Lo schema di Convenzione tipo per progetti di lottizzazione", la Convenzione tipo per la realizzazione di opere di urbanizzazione nel caso di intervento singolo, ipotesi prevista dall'art. 16 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e la "Convenzione urbanistica piano di lottizzazione CO.IM. - adeguamento Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett. g) e all'art. 122 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006";



RITENUTO necessario di approvare lo "Schema di Convenzione urbanistica tipo per la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie sotto soglia comunitaria" in allegato;

VISTA lo schema di Convenzione urbanistica tipo per la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie sotto soglia comunitaria", allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce in toto gli schemi di convenzione precedentemente approvati in contrasto con lo schema stesso, formato da 26 articoli e ritenuto di approvare lo stesso;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare, nella seduta del _____ ;

Vista la L. 308/04, art. 1 commi 36 e 37;

VISTO il vigente Statuto comunale;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con particolare riferimento all'art. 42, comma 2, lettera a);

VISTO il parere tecnico favorevole espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio Ing. Ermanno Frontaloni;

UDITA la discussione sviluppatasi sull'argomento, come da trascrizione integrale della registrazione della seduta che alla presente non si allega ai sensi art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale;

DELIBERA

1. di condividere e fare proprio quanto espresso nelle premesse che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente deliberato;
2. di approvare lo "Schema di Convenzione urbanistica tipo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione" allegato al presente atto deliberativo di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire che lo "Schema di Convenzione urbanistica tipo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione", potrà subire in sede di approvazione e/o adozione, di ogni piano attuativo, delle modifiche non sostanziali in relazione ai singoli interventi;
4. di stabilire che lo schema di convenzione approvato con il presente atto, sostituisce in toto gli schemi di convenzione precedentemente approvati in contrasto con la nuova convenzione tipo;
5. di stabilire che lo schema di cui sopra verrà inserito nel sito internet istituzionale del Comune al link Dipartimento del Territorio - Sezione "Sub Settore Pianificazione e Piani attuativi;
6. 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;
7. di rendere il presente deliberato immediatamente eseguibile;

Parete tecnico favorevole: Dott. Ing. Ermanno Frontaloni _____