



COMUNE DI BORBONA

PROVINCIA DI RIETI

Via Vallecine n. 2 – 02010 BORBONA
Tel. 0746/940037 – Fax 0746/940285 P.I. C.F. 00113410575
e-mail: borbona@comune.borbona.rieti.it – PEC: tributi.borbona@anutel.it
sito internet: www.comune.borbona.rieti.it

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 20 delib.	OGGETTO: Permesso di costruire convenzionato art. 28-bis DPR 380/2001.
Data 25-02-2019	Approvazione linee guida e schema di convenzione

L'anno duemiladiciannove il giorno venticinque del mese di febbraio alle ore 10:20, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Di Gaspare Maria Antonietta	Sindaco	P
Focaroli Ezio	Vice Sindaco	A
Tocchio Massimo	Assessore	P

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Raffaella Silvestrini.

Il Maria Antonietta Di Gaspare in qualità di Sindaco dichiarata aperta la seduta per avere constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che :

- Il Comune di Borbona è dotato attualmente di Programma di Fabbricazione (PDF) adottato con Delibera di C.C. n°24 del 30.06.1971 e approvato con Delibera di Giunta Regionale n°2537 del 11.07.1975, e successive varianti;
- pur in assenza di specifiche prescrizioni nel Regolamento Edilizio Comunale e nel Pdf, nelle zone di espansione "C" di cui all'art. 2 comma 1 lettera "C", come costantemente confermato dalla giurisprudenza, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'esistenza del piano esecutivo (piano di lottizzazione o piano particolareggiato) è stabilita quale presupposto indispensabile per il rilascio del titolo edilizio, in quanto tali aree siano asservite per la prima volta all'edificazione, mediante costruzione di uno o più fabbricati, e siano non ancora urbanizzate (C.d.S. Sez. V 20.4.1979 n. 185; C.d.S. Sez. V 13.11.1990 n. 776; C.d.S. Ad. Plen. 6.10.1992 n. 12; C.d.S. Sez. V 24.9.2001 n. 4993; T.A.R. Puglia Lecce 14.6.2003 n. 3992; T.A.R. Sardegna Cagliari 19.11.2007 n. 2056; T.A.R. Napoli Campania sez. VIII 5.5.2011 n. 2485).
- il vigente strumento urbanistico individua diverse zone omogenee, soggette, per la loro natura, alla redazione del piano attuativo quale presupposto indispensabile per il rilascio del titolo edilizio, nonché alla cessione di aree anche al fine di utilizzo dei diritti edificatori;
- L'articolo 12 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. afferma che il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e ne consente il rilascio anche se, nell'attuale inesistenza delle stesse, vi sia l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;
- si può consentire l'intervento costruttivo "diretto" purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione di un eventuale piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedurali per l'ente pubblico (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 gennaio 2008, n.268; sez V, 3 marzo 2004, n.1013; sez. IV, 10 giugno 2010, n.3699);

PRESO ATTO che con il decreto, c.d. Sblocca Italia, n.133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni in legge n.164 del 11 novembre 2014, è stato introdotto l'art. 28 bis al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii. Concernente il Permesso di costruire convenzionato, che testualmente recita: "1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, **salva diversa previsione regionale**, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. 3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale...omissis...6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241."

ATTESO che con LR. 10 agosto 2016, n.12 è stato introdotto, nel Lazio, l'art.1 ter alla L.R. 02.07.1987, n. 36 e successive modifiche ed integrazioni, concernente il Permesso di costruire convenzionato, che testualmente recita: "c.1- L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma I, del DPR 380/2001 è

effettuato dalla Giunta comunale. c.2- La convenzione di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del DPR 380/2001 **è approvata dalla Giunta comunale.** c. 2bis- Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita: a) L'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al dm. 1444/1968 in misura **proporzionale alle previsioni edificatorie attivate**; b) La realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale”;

ATTESO che l'istituto del permesso di costruire convenzionato è alternativo, in presenza di condizioni specifiche accertate, in base alla Legge Regionale 36/87 dalla Giunta Comunale, allo strumento urbanistico attuativo, considerato le specifiche peculiarità, che lo rende idoneo a risolvere problematiche tra loro differenti e che potrà essere utilizzato, come recita il comma 1 dell'articolo di cui sopra “Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata..... ”, e che lo stesso è basato sulla stipula di una convenzione, nella quale sono indicati gli obblighi di cui il c.d. soggetto attuatore, si fa carico al fine di ottenere il permesso di costruire, soddisfacendo al contempo l'interesse pubblico;

DATO ATTO che la nuova procedura di Permesso di costruire Convenzionato, disciplinato dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo e che, sensi della sopra richiamata normativa, il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della Parte 1^ del D.P.R. n.380/01 e successive modifiche ed integrazioni;

RILEVATO come lo strumento urbanistico vigente proponga numerose zone omogenee “C” di espansione edilizia, in cui non sono stati mai approvati strumenti di pianificazione attuativa e in cui possono sussistere le condizioni oggettive e normative per il rilascio del PdC convenzionato;

DATO atto che la sequenza sismica iniziata il 24.08.2016 ha profondamente perturbato la realtà sociale ed economica del Comune, e reso necessaria, da parte dell'Amministrazione Comunale, l'adozione di atti che consentano, nelle more dell'approvazione della pianificazione urbanistica generale, di dare risposta alle esigenze della cittadinanza ed in genere del rilancio dell'economia locale, atti da compiersi nel quadro di un esatto rispetto della norma vigente;

ATTESO che il Comune ha in corso la formazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ma che la durata del procedimento finalizzata all'approvazione di detto strumento urbanistico e della successiva redazione e approvazione degli strumenti attuativi non consente di dare riscontro tempestivo alle esigenze della popolazione, anche in relazione alle mutate condizioni congiunturali post sisma;

RITENUTO, ferma la necessità di demandare all'accertamento della Giunta la ricorrenza dei presupposti che, per i singoli casi, rendono possibile il ricorso al PdC convenzionato, stabilire Linee Guida per lo schema di convenzione, al fine di consentire al Responsabile dell'Area Urbanistica di disporre di uno strumento organico ed equanime per l'istruttoria delle proposte da parte dei privati, in quanto il legislatore nel citato provvedimento normativo ha fornito un elenco indicativo e non esaustivo di opere oggetto di preventiva stipula di convenzione;

ATTESO che la Regione Lazio ha a suo tempo espresso un parere specifici sull'argomento (prot. 20574 ddel 15-01-2018), parere che qui si richiama, precisando che l'istituto del PdC convenzionato possa intendersi come sostitutivo del piano attuativo previsto dalla legge, ancorché non stabilito come necessario dal vigente strumento urbanistico, e che la norma statale (art. 28-bis

DPR 380/2001) e regionale (art. 1-ter della Legge Regionale 36/87) non forniscono “ben delineati presupposti normativi circa l'applicabilità dell'istituto, per cui è possibile operare in questa fase solo in maniera interpretativa , senza che sia possibile fissare precisi e determinati limiti”;

RILEVATO come l'interpretazione suddetta è data dalla Regione nel senso di individuare il presupposto legittimante in alcuni criteri fondamentali sostanzialmente riassunti nella presenza di situazioni di bassa esigenza di urbanizzazione, ossia quelle nelle quali l'ambito territoriale di riferimento sia già ampiamente urbanizzato ed infrastrutturato e le poche opere ancora necessarie possano essere convenzionate con l'amministrazione, circoscrivendo l'attuabilità del PdC convenzionato ad interventi conformi allo strumento urbanistico, ad ambiti poco estesi e già oggetto di trasformazioni edilizie legittime o legittimabili, e nei quali l'integrazione degli standard conseguenti l'attivazione di nuovi insediamenti , sia caratterizzata da bassi gradi di complessità, e escludendo, di conseguenza , che il permesso di costruire possa riguardare interi comparti non pianificati;

RITENUTO di dover proporre l'approvazione dello schema dell'atto convenzionale, da sottoscrivere per il rilascio del permesso di costruire convenzionato;

DATO ATTO che la convenzione stessa è inquadrabile fra gli accordi integrativi o sostitutivi dei provvedimenti di cui all'art.11 della Legge n.241/90;

VISTO art. 11 della legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii. Recante “accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento” dal quale discende l'obbligo di stipulare la convenzione per iscritto;

ATTESO che anche se l'art. 11 della Legge 241/90, non prevede espressamente che l'atto sia pubblico, risulta evidente che la natura del contenuto della convenzione e la tutela degli interessi della pubblica amministrazione, esigono che l'atto stesso sia stipulato in forma pubblica ovvero con scrittura autenticata, anche al fine della eventuale trascrizione relativa agli obblighi che potrebbero incidere sui diritti reali;

DATO ATTO che alla convenzione si applicano i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, se e in quanto compatibili e che per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo, fatto salvo il diritto del privato ad un indennizzo per gli eventuali pregiudizi subiti;

RITENUTO necessario, in presenza di norme che disciplinano in generale la materia (art. 28-bis DPR 380/2001 e L.R. 36/1987), approvare strumenti di disciplina e di regolazione dell'attività locale, strumenti peraltro previsti dalle norme stesse;

VISTE le allegate linee guida per il rilascio del PdC convenzionato art. 28-bis DPR 380/2001 , redatte dal Responsabile dell'Area Urbanistica;

VISTO l'art 107 del D.Lgs. 267/2000;

VISTA la L.R. 36/1987;

VISTA la L.R. 7/2017 recante “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” ed in particolare l'art. 7 “Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato”

DATO ATTO che con riferimento all'art. 49 del D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica da parte del Responsabile dell'Area Urbanistica;

Con voti unanimi favorevoli legalmente resi

DELIBERA

1. Di approvare la premessa quale parte integrale e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di approvare le Linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n.380/01 e ss.mm. e ii., predisposte dal Responsabile dell'Area Urbanistica, documento allegato Sub A al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. Di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L.R. 36/87, è competenza della Giunta Comunale l'accertamento, per ciascun procedimento proposto da privati, dell'effettiva ricorrenza delle condizioni e dei presupposti che rendono possibile il rilascio del PdC convenzionato;
4. Di approvare lo schema dell'atto convenzionale allegato sub B al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, e stabilire che la convenzione medesima dovrà essere necessariamente stipulata in forma pubblica al fine di operare la necessaria trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
5. Di stabilire che lo schema dell'atto convenzionale in argomento per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria, a scomputo totale e parziale a degli oneri di urbanizzazione, potrà comunque, previa approvazione della Giunta, subire in sede di approvazione delle modifiche non sostanziali in relazione ai singoli interventi, e necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti
6. Di demandare al Responsabile dell'Area Urbanistica la sottoscrizione delle convenzioni di cui ai punti precedenti;
7. Di dare atto, altresì, che ai sensi dell'art. 11, comma 4 bis della legge 241/90 e ss.mm. e ii. (“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, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento”), riguardando comunque il Permesso di Costruire convenzionato interventi conformi al vigente Programma di Fabbricazione, detto provvedimento consiste nella Delibera di Giunta comunale che approva la convenzione;
8. Di dare atto che per la presente deliberazione non é necessario il visto di regolarità contabile in quanto dalla stessa non derivano effetti finanziari a carico del Bilancio del Comune.

Pareri di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs. 267 del 18.8.2000 , espressi sulla proposta di provvedimento:

PARERE: in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Data:

Il Responsabile del servizio
F.to Di Gaspare Maria Antonietta

Il presente verbale, viene così sottoscritto:

IL SINDACO

F.to Maria Antonietta Di Gaspare

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Raffaella Silvestrini

ATTESTAZIONE DEL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto messo del Comune di Borbona

ATTESTA

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio comunale il 25-03-2019 R.A. n° 255 e vi rimarrà fino al 09-04-2019;
- Che la presente deliberazione è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari in data 25-03-2019 prot. n. 2156;

CERTIFICAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 25-03-2019 al 09-04-2019, come prescritto dall'art. 124 comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 senza reclami;
- è stata comunicata ai singoli capigruppo consiliari, come prescritto dall'art. 125, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267;

Il Segretario Comunale

F.to Raffaella Silvestrini

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che il presente atto diviene esecutivo in data 25-02-2019,

Il Segretario Comunale

F.to Raffaella Silvestrini

E' copia conforme all'originale.

Il Segretario Comunale

Lì, _____
