



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. 83 delib.	OGGETTO: Permesso di costruire convenzionato art. 28 bis DPR 380/2001. Richiesta prot. 5255 del 14.08.2019 da parte di Durante Mauro, Luigi e Borzi Carmela. Approvazione ai sensi Delibera Giunta Comunale n° 20/2019
Data 20-08-2019	

L'anno duemiladiciannove il giorno venti del mese di agosto alle ore 09:30, 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	P
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.

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;

- che, pure 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 alla 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;

- Che 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 ai 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;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n° 20 del 25.02.2019, recante << Permesso di costruire convenzionato art. 28-bis DPR 380/2001. Approvazione linee guida e schema di convenzione>> e dato atto che nella medesima vengono approvati lo schema di linee guida per il rilascio del PdC convenzionato , e lo schema di convenzione;

VISTE E RICHIAMATE le predette linee guida, che prevedono le condizioni al ricorrere delle quali è possibile, previa delibera di Giunta Comunale, autorizzare il rilascio del PdC convenzionato,

VISTA la richiesta di PdC del 14.08.2019, prot. 5255, da parte dei sigg,ri Durante Mauro, Durante Luigi e Borzì Carmela , inerente la realizzazione di un fabbricato residenziale della superficie netta calpestabile di mq. 63,32 oltre mq. 15.61 di porticato aperto, da realizzarsi sui terreni ,di proprietà dei predetti ciascuno per i propri diritti, di cui al Fig. 17, p.lle 488-846-847;

DATO ATTO che , come previsto dalle linee guida e dallo schema di convenzione approvato con Delibera di Giunta Comunale 20/2019, il progetto contiene , oltre agli elaborati richiesti per il rilascio del PdC , i seguenti elaborati aggiuntivi , richiesti dalle linee guida:

- schema di convenzione
- inquadramento urbanistico (tav. 9/A)
- relazione linee guida (tav. 10/A)
- grafici dettaglio opere di urbanizzazione (tav. 11/A)
- computo opere di urbanizzazione - marciapiede (tav. 13/A)

ATTESO che , sulla base degli elaborati predetti , e di quelli costituenti il progetto edilizio di intervento, può essere operata dalla Giunta , sulla scorta di quanto riferito dal Sindaco responsabile dell'Area Urbanistica, una verifica puntuale della rispondenza di quanto proposto rispetto alle linee guida approvate , verifica dalla quale si evince che :

- sono trascorsi almeno 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale (avvenuta nel 1975) senza che sia stato definito e/o presentato il piano urbanistico attuativo;
- L'area sulla quale viene richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato, o comunque il lotto di proprietà dei soggetti richiedenti, **ha effettivamente accesso diretto dalla strada comunale Via Fontanelle** ;
- L'area oggetto di intervento **è effettivamente dotata**, nel raggio di m. 50 , dei seguenti servizi di urbanizzazione primaria : acquedotto comunale; pubblica illuminazione; fognatura comunale;
- In loc. Fontanelle/Campo vi è comunque, in ragione della cubatura insediata , sufficiente dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi, aree a servizio, viabilità);
- l'intervento diretto **garantisce effettivamente la riqualificazione dell'area in quanto prevede l'ultimazione di un comparto la cui edificazione è iniziata e quasi completata negli anni '70, assicurando , a mezzo della cessione di aree attrezzate , il miglioramento della sicurezza viabile;**
- La superficie oggetto di ciascun intervento convenzionato non **supera effettivamente i 3.000 mq., in quanto , anche considerando il fabbricato p.lla 846 già edificato in quanto costituente lotto intercluso e con area asservita, la superficie complessiva utilizzata in zona C2, è di mq. 2.826,50, dunque inferiore a mq. 3.000;**
- Il progetto **rispetta effettivamente gli indici territoriale (It) e fondiario (If), previsti dallo strumento urbanistico vigente** per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento, ridotti del 10%, in quanto : le cubature complessivamente realizzabili sull'area, a fronte di una superficie fondiaria di mq. 2.826,50, con indice di fabbricazione 0,45 mc./mq. (ossia 0.50 mc./mq.. diminuito del 10%) risultano pari a mc. $2.826,50 \times 0,45 = 1.271,93$; le cubature previste in progetto assommano a mq. 610,69 (esistenti PdC 6/2010 e successive varianti) + 323,28 (nuova costruzione proposta in PdC), dunque complessivamente pari a mc. $933,97 < 1.271,92$;

- **Rispetta effettivamente** tal quale gli altri parametri urbanistici previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento, quali le distanze dai confini, dalle strade, nonché le dimensioni del lotto minimo;
- **e' effettivamente prevista in convenzione la cessione di aree per il soddisfacimento di standard urbanistici, nella misura di mq. 60,00 pari a mq. 18,00 per abitante insediabile aumentate del 10%;**
- l'intervento **effettivamente non presenta implicazioni negative sui lotti residui,** in quanto tutti i lotti predetti sul medesimo comparto (inteso come gruppo di lotti in zona C1 o C2 siti sul medesimo lato di Via Fontanelle ed aventi accesso unicamente dalla medesima) sono ormai quasi totalmente edificati;

Dato atto che, con l'intervento in oggetto, al quale potrebbe anche essere applicata anche la più estensiva normativa del c.d. lotto intercluso , sono garantite ed ottenute , a favore della collettività, ulteriori utilità (quali la cessione di aree) che producono una riqualificazione della zona;

Preso atto che l'area da cedere , pari a circa ml. 1.10 su tutto il fronte di Via Fontanelle, dovrà, a cura e spese dei soggetti convenzionati, come riportato nello schema di convenzione, essere sistemata a marciapiede per una larghezza di cm. 100 su tutta la fascia, e la restante parte con cunetta in calcestruzzo;

Preso atto altresì che le opere predette, garantite da idonea polizza fideiussoria, saranno portate a scomputo della quota di oneri concessori , ai sensi dell'art. 16 comma 2 DPR 380/2001, per la sola quota afferente urbanizzazione primaria e secondaria;

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;

Dato atto che , come recepito nello Schema di Convenzione allegato A) della presente, agli interventi di cui al progetto presentato, si applicano le norme di cui al c.d. Regolamento Decoro Urbano approvato con Delibera CC 5/2019;

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”;

Acquisito il parere di regolarità tecnica da parte del Responsabile dell'Area Urbanistica Maria antonietta Di Gaspare;

Ritenuto , alle condizioni di cui sopra , approvare la richiesta di PdC convenzionato prot. 5255 del 14.08.2019 , parte integrante e sostanziale della presente anche se non materialmente allegata, ed in particolare lo schema di convenzione allegato alla presente sub lettera a) , e demandare al Responsabile dell'Area Urbanistica , Maria Antonietta Di Gaspare , la rappresentanza dell'Ente in sede di stipula della convenzione da effettuarsi con atto pubblico da trascriversi a spese della parte privata in C.RR.II;

DELIBERA

1. Di approvare la premessa quale parte integrale e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di approvare , ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e della Delibera di Giunta Comunale n° 20/2019, la richiesta di permesso di costruire convenzionato presentata il 14.08.2019 prot. 5255, da parte dei sigg. ri Durante Mauro, Durante Luigi e Borzi Carmela , inerente la realizzazione di un fabbricato residenziale della superficie netta calpestabile di mq. 63,32 oltre mq. 15.61 di porticato aperto, da realizzarsi sui terreni ,di proprietà dei predetti ciascuno per i propri diritti, di cui al Fg. 17, p.lle 488-846-847, ed autorizzare, dopo la stipula della convenzione, il Responsabile Ufficio Tecnico al rilascio del titolo edilizio se ne ricorrono gli ulteriori presupposti;
3. di approvare esplicitamente lo schema di convenzione allegato A) della presente quale parte integrante e sostanziale ;
4. di dare atto che le aree da cedere al Comune constano in una fascia a confine tra le particelle stesse e la via Fontanelle , della larghezza di circa ml. 1.10 e della superficie complessiva di mq. 60,00 , e che tali aree, come riportato nello schema di convenzione, dovranno essere , a cura e spese della parte , sistemate a marciapiede in cemento armato con rete elettrosaldata , per una larghezza di ml. 1.00, e per la restante parte a cunetta di calcestruzzo;
5. demandare al Responsabile dell'Area Urbanistica , Maria Antonietta Di Gaspare , la rappresentanza dell'Ente in sede di stipula della convenzione da effettuarsi con atto pubblico da trasciversi a spese della parte privata in C.RR.II;
6. 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;
7. di rendere la presente immediatamente eseguibile data l'urgenza;

**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 21-08-2019 R.A. n° 626 e vi rimarrà fino al 05-09-2019;
- Che la presente deliberazione è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari in data 21-08-2019 prot. n. 5377;

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 21-08-2019 al 05-09-2019, 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 20-08-2019,

Il Segretario Comunale

F.to Raffaella Silvestrini

E' copia conforme all'originale.

Il Segretario Comunale

Lì, _____
