

OGGETTO: ADOZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 16/2013

Premesso che:

- i sigg. Armando Battaglia e Antonietta Brocca in data 10/04/2015 hanno presentato istanza per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, prot. n. 4337, per la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da n. 8 unità abitative e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di un parcheggio pubblico a propria cura e spese a compensazione del carico urbanistico della sosta;
- il mappale 3058 posto lungo la via Murere e Bettolino, interessato dall'intervento, ha assunto in seguito a frazionamento depositato in data 02/10/2015 prot. gen. 02/10/2015 nuovi identificativi ovvero mappali 4632, 4633, 3058 (la cui destinazione urbanistica dal Piano delle Regole viene definita come Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamiliari normato dall'art. 20 lettera A) e dal mappale n. 4634 (la cui destinazione risulta essere Ambiti soggetti a pianificazione attuativa);
- il nuovo volume, tradotto in termini di s.r.c., ai sensi dell'art. 14 e dell'art. 20 del Piano delle Regole, prevede lo sfruttamento totale della capacità edificatoria del lotto inedito (mappale 4632 e 4633) e di una quota parte della capacità edificatoria residua del mappale n. 3058 (già edificato) appartenente alla medesima proprietà;

Considerato che l'intervento risulta compatibile con la destinazione di zona;

Preso atto che in attuazione della Delibera di C.C. n. 16 del 06/06/2013 che approvava un progetto di riassetto viabilistico lungo la via Murere e Bettolino / via Carso e che dava atto che tale operazione potesse avvenire nell'ambito di sviluppo dei vari comparti edilizi in realizzazione e/o di previsione previo accordo con i privati stessi, definendone modalità ed oneri in ambito convenzionale, i richiedenti propongono il convenzionamento del permesso di costruire per:

- la realizzazione a proprie spese del parcheggio su area di proprietà comunale, a compensazione del carico urbanistico relativo all'edificio residenziale in progetto, che in funzione del numero degli alloggi e della densità edilizia media determina un carico urbanistico che nel caso specifico risulta essere medio, il parcheggio previsto lungo la via Carso corrisponde al progetto approvato con delibera di C.C. n. 16/2013 e il numero dei posteggi individuati è superiore al carico urbanistico dovuto,
- la realizzazione del marciapiede di larghezza 1,50 con allargamento della sede stradale su propria area privata e alla cessione dello stesso di 76,53 mq, lungo la via Murere e Bettolino,
- la realizzazione di una piattaforma rialzata e scivoli di raccordo asfaltati per il rallentamento del traffico e con funzione di attraversamento pedonale e di collegamento tra il marciapiede esistente

e il nuovo marciapiede lungo la via Murere e Bettolino.

- lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti del valore di realizzazione del marciapiede, allargamento stradale e piattaforma;

Precisato che gli aspetti progettuali di dettaglio specifici all'edificazione del nuovo fabbricato in materia di sicurezza, risparmio energetico, acustica, igienico-sanitaria ecc., non vengono contemplati nella convenzione in quanto di valutati in sede di istruttoria e di competenza dell'ufficio tecnico;

Considerato che il progetto è stato sottoposto all'esame delle Commissioni Edilizia e Urbanistica che si sono espresse per come segue:

Commissione Edilizia riunitasi in data 13/07/2015 verbale n. 2.4.2015

La commissione edilizia prende atto dell'istruttoria predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Viene valutata favorevolmente l'opportunità di dare attuazione ai disposti della deliberazione di C.C. n. 16 del 06/06/2013 tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato.

Si esprime parere favorevole rilevando la necessità di rivedere il numero dei parcheggi previsti in funzione del numero degli alloggi a soddisfacimento del Carico Urbanistico.

Commissione Urbanistica riunitasi in data 19/10/2015 con verbale n. 3.3.2015

La commissione prende atto dei contenuti istruttori e si esprime favorevolmente all'approvazione di un testo convenzionale che con le indicazioni che l'ufficio tecnico comunale in fase istruttoria ha richiesto.

Si rileva rispetto alla realizzazione del dosso lungo la Via Murere e Bettolino la necessità di studiare un assetto viabilistico ed il posizionamento del dosso nel luogo più idoneo in quanto dagli elaborati tecnici allegati si evince una possibile criticità rispetto all'interferenza con gli accessi carrali.

Dato atto che di concerto con la Polizia Locale così come da nota prot. gen. n. 12475 del 17.09.2015 saranno apportate eventuali migliorie tecnicamente sostenibili rispetto a quanto rilevato dalla commissione urbanistica nella seduta del 03.03.2015;

Viste le varie integrazioni progettuali depositate in ottemperanza ai contenuti dei pareri delle Commissioni e alle prescrizioni dell'ufficio tecnico;

Considerato che l'intervento viene proposto in ragione dei seguenti disposti normativi:

Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014)

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;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

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.

Art. 8 "Titolo edilizio convenzionato" delle n.t.a. del Piano delle Regole

Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato" o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo

abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di cui al successivo comma 9, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso

di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

Rilevato che le opere di realizzazione del marciapiede, dell'allargamento stradale e di realizzazione della piattaforma stradale sono da ritenersi interventi di urbanizzazione primaria mentre la realizzazione del parcheggio pubblico assolve l'onere del reperimento del carico urbanistico in attuazione dei disposti di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi che nel merito riporta quanto segue:

“nel caso di interventi non soggetti a Piano Attuativo il C.U. è soddisfatto dalla somme dei posti auto ricavati in superficie all'interno o all'esterno dei lotti, anche su aree private pertinenziali”;

Considerato che la norma consente il reperimento del carico urbanistico su aree pubbliche in quanto l'art. 5 del Piano dei Servizi consente tale reperimento *“anche su aree private”*;

Valutato che la realizzazione del Carico Urbanistico su area esterna pubblica oltre a non penalizzare lo sfruttamento dell'area interessata da parte dell'operatore privato concorre a permettere la realizzazione dell'opera con spese a carico del privato e garantisce il riassetto viabilistico previsto dalla deliberazione di C.C. n. 16 del 06.06.2013 che prevedeva espressamente: *“la scelta di procedere al riassetto viabilistico avvenga prima e/o in itinere agli interventi edilizi in previsione e/o in attuazione garantendo in tal modo l'organico sviluppo dei progetti edilizi e della viabilità di servizio, dando sin d'ora atto dell'opportunità che tali opere possano (qualora né concorrano le condizioni) essere eseguite da parte dei privati stessi con accordi che dovranno essere convenzionalmente definiti”*, come sopra già riportato;

vista la Bozza di convenzione pervenuta in data 18/11/2015 al prot. gen. n. 15821 e allegati:

- tav. n. 7 avente per titolo: Planimetria generale nuovi parcheggi assolvimento carico urbanistico e

opere di urbanizzazione primaria,

- computo metrico - Realizzazione parcheggio 14 posti auto e marciapiede,
- computo metrico - Realizzazione marciapiede e rialzo piattaforma attraversamento pedonale;

Considerato:

- che nella bozza di Convenzione all'art. 8, l'operatore propone lo scomputo del valore delle opere inerenti la realizzazione del marciapiede, dell'allargamento stradale e della piattaforma per il rallentamento del traffico dagli oneri di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune dell'area del marciapiede e dell'allargamento stradale previsti lungo la Via Murere e Bettolino, mentre non prevede alcun scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria;
- che la realizzazione del parcheggio per l'assolvimento del carico urbanistico, utilizzando un'area pubblica, non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione;

Ritenuto opportuno ADOTTARE la convenzione correlata al Permesso di costruire convenzionato prot. n. 4337/2015 in esecuzione delle previsioni del vigente Piano del Governo del Territorio;

Visto l'art. 28-bis. *Permesso di costruire convenzionato* – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Visto l'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

Visto l'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m.e.i.;

Visti i pareri espressi di cui all'art. 49, comma 1 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

con voti unanimi favorevoli resi nelle forme e modi di legge;

PROPONE

Di prendere atto ed approvare i contenuti di cui in premessa;

Di adottare la Bozza di convenzione pervenuta in data 18/11/2015 al prot. gen. n. 15821 correlata al Permesso di costruire convenzionato prot. n. 4337/2015, in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/2013 e degli allegati:

- tav. n. 7 avente per titolo: Planimetria generale nuovi parcheggi assolvimento carico urbanistico e opere di urbanizzazione primaria,
- computo metrico - Realizzazione parcheggio 14 posti auto e marciapiede,
- computo metrico - Realizzazione marciapiede e rialzo piattaforma attraversamento pedonale;

Di dare atto che nel merito degli impianti e reti in fase esecutiva il progetto dovrà adeguarsi alle prescrizioni degli Enti Gestori dei servizi;

Di dare mandato al Responsabile del Settore Servizi Tecnici di curare le procedure di cui all'art. 14 della Legge regionale n. 12/05 e s.m.i.;

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione palese, il presente provvedimento urgente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267.

Azzano San Paolo, li 18.11.2015

Il Responsabile del Settore
Rossano Consoli