



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ
(Città Metropolitana di Napoli)

Determina del **3 SETTORE - LAV PUB URBANISTIC**

Ufficio Edilizia Privata n. 35 del 31-05-2024

Classificata nel registro di raccolta cronologica al n. 499 in data 31-05-2024

Il Responsabile del **3 SETTORE - LAV PUB URBANISTIC**

LOREDANA TARALLO

Ha adottato la seguente determinazione

Oggetto: ATTI DI CONVENZIONE SUBORDINATI AL RILASCIO DI PDC

Al Responsabile del III Settore - LL.PP. e Urbanistica
Arch. Loredana Tarallo
sede

Santa Maria La Carità (Na), li 31/05/2024

Oggetto: ATTI DI CONVENZIONE subordinati al rilascio di PDC
Richiesta disposizioni

Il sottoscritto arch. Fioravante Giordano, nella qualità di tecnico istruttore in forza al III Settore "LL.PP. e Urbanistica" - Ufficio edilizia privata, assunto a tempo determinato con Determinazione Dirigenziale n. 7 del 28/02/2023 e successivo contratto di lavoro del 01/03/2023 - prot. 4145, nonché coordinatore del progetto "Edilizia Privata 2024", nominato con Determina Dirigenziale n. 10 del 08/02/2024, in riferimento ai procedimenti tesi al rilascio dei permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01 e laddove richiesto dalle vigenti norme di piano, relaziona quanto segue.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO

- che il Comune di Santa Maria la Carità è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 538 del 04.07.2000 e successivamente oggetto di varianti, la cui ultima versione risulta approvata - previa acquisizione del parere di coerenza con le strategie sovracomunali - con Delibera di Consiglio Comunale n. 16/2014, ai sensi dell'art. 4 e art. 3, comma 5, del Regolamento Regionale di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011;

- che le norme di attuazione dello stesso PRG prevedono la possibilità, per i privati, di attuare direttamente taluni interventi, che di norma sono subordinati alla redazione di un piano attuativo, mediante il conseguimento di un titolo edilizio e la sottoscrizione di una apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale;
- che la Legge Regionale Campania n. 16 del 28.12.2004 recante “Norme sul governo del Territorio” stabilisce come sistemi di attuazione della Pianificazione Urbanistica, per i rapporti tra Enti Pubblici e soggetti privati, la stipula di una convenzione che precisi le prestazioni oggetto della Convenzione, la durata degli obblighi assunti, le garanzie reali e finanziarie da prestare per l’adempimento degli obblighi e le sanzioni per l’inosservanza degli stessi e gli elementi progettuali, garanzie e modalità di controllo dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005 sono stati approvati, con emendamenti, gli schemi di convenzione, relativamente alle ZTO D, F1, F3, F4, F6 ed H, al fine di stabilire le modalità di attuazione degli interventi nelle suddette zone omogenee;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 13.02.2006 detti schemi di convenzione, sono stati riapprovati con modifiche ed integrazioni.

RELAZIONE

La disciplina edilizia è attualmente regolata, tra le altre norme, dal DPR 380/2001 recante “Testo Unico dell’Edilizia”, come modificato dal comma 1 lett. a) dell’art. 17 della L. 164/2014, che ha introdotto l’istituto del Permesso di Costruire convenzionato aggiungendo, al citato DPR, l’art. 28-bis.

Esso recita testualmente:

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.*
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.*

Il permesso di costruire convenzionato si frappa, dunque, come strumento tra la pianificazione urbanistica e l’attività edificatoria, offrendo una modalità alternativa per ottenere il permesso di costruire in presenza di determinate condizioni, quest’ultime stabilite dal citato art. 28 bis, favorendo una pianificazione più efficace e partecipata.

Il PDC convenzionato si pone come obiettivo principale quello di favorire uno sviluppo urbanistico perequativo, integrando gli interessi pubblici e privati attraverso la stipula di convenzioni specifiche. Gli obblighi previsti dalla convenzione possono riguardare, ad esempio, la realizzazione di opere di urbanizzazione (strade, fognature, illuminazione pubblica) e le relative

caratteristiche morfologiche degli interventi, nonché la cessione di aree al comune ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici. Tale ultimo aspetto è riferito al disposto normativo di cui al DM 1444/68 e a quanto disposto dalle vigenti leggi regionali n.13/2022 e n. 5/2024 di modifica alla n. 16/2004.

La procedura per il rilascio del PDC convenzionato prevede, dunque, che l'Amministrazione Comunale possa negoziare eventuali accordi con il richiedente il titolo edilizio, attuando una pianificazione urbanistica strutturata tra privati e pubblica amministrazione, attraverso la preliminare stipula dell'atto di convenzione.

TENUTO CONTO che, allo stato attuale, gli schemi approvati con le citate deliberazioni di consiglio comunale appaiono, nella pratica, poco flessibili e non calibrati alle attuali esigenze di urbanizzazione, oltre che incidere negativamente sui procedimenti, sul calcolo degli oneri e sugli impegni che i richiedenti sono chiamati ad assumere preliminarmente al rilascio dei PDC. Gli stessi schemi sono dunque da ritenersi:

- superati e a tratti contrastanti con quanto riportato all'art. 28-bis del dpr 380/2001 e smi;
- non attuabili in taluni procedimenti, data la sussistenza di circostanze oggettive non contemplate nei predetti schemi, come ad esempio il caso in cui il richiedente sia disposto, in alternativa alla cessione delle aree a standard, di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, come previsto alla Legge Regione Campania n.13/2022 all'art.4 - comma 8;

RITENUTO di dover procedere ad una immediata revisione dei suddetti schemi, affinché questi risultino conformi all'attuale disposto normativo e, al contempo, adeguati alle necessità oggettive emergenti da ciascuna richiesta di rilascio del titolo autorizzativo;

CHIEDE

di voler attuare le procedure amministrative previste dalla norma, volte ad adeguare gli schemi di convenzione citati, al fine di rispondere alle evoluzioni normative, migliorare l'azione amministrativa, garantire la qualità delle opere di urbanizzazione e adattarsi alle nuove esigenze del territorio.

Il Tecnico Istruttore
Arch. Fioravante Giordano

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE

Visto il D.Lvo n. 267/2000;

Visto il D.Lvo n. 165/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il DPR 380/2001 ed in particolare l'art. 28-bis recante "Permesso di Costruire Convenzionato";

Vista la L.R. Campania n. 16/2004 come modificata dalla L.R. 5/2024;

Visto il Decreto Sindacale n. 3/2024 del 01.02.2024 con il quale sono state attribuite alla sottoscritta le funzioni di cui all'art. 107 comma 2 e 3 del D.Lvo n. 267 del 18/08/2000;

Vista e Richiamata la su estesa relazione istruttoria rimessa dal tecnico istruttore, nella quale si "...chiede di voler attuare le procedure amministrative previste dalla norma, volte ad adeguare gli schemi di convenzione citati, al fine di rispondere alle evoluzioni normative, migliorare l'azione amministrativa, garantire la qualità delle opere di urbanizzazione e adattarsi alle nuove esigenze del territorio";

Visto il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi,

DETERMINA

DI RENDERE la premessa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI PRENDERE ATTO E FARE PROPRIA la relazione istruttoria rimessa dal tecnico istruttore, nella quale si "...chiede di voler attuare le procedure amministrative previste dalla norma, volte ad adeguare gli schemi di convenzione citati, al fine di rispondere alle evoluzioni normative, migliorare l'azione amministrativa, garantire la qualità delle opere di urbanizzazione e adattarsi alle nuove esigenze del territorio";

DI RITENERE superati, per le motivazioni espresse nella suddetta relazione, gli schemi di convenzione relativi ai Permessi di Costruire convenzionati, già approvati con le Deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 22/2005 e 09/2006 e per l'effetto disapplicarli alle procedure in esame e in itinere a decorrere dalla pubblicazione del presente provvedimento;

DI STABILIRE che, nelle more dell'approvazione di nuovi schemi di convenzione adeguati alle normative vigenti ed in particolare l'ultima formulazione dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e L.R. 16/2004 come modificata dalla L.R. 5/2024, tutte le procedure di rilascio di PdC convenzionato siano subordinate alla preliminare approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del relativo schema di convenzione;

DI DARE ATTO

- che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e pertanto sarà trasmesso al Responsabile dell'Area Finanziaria solo ai fini della generale conoscenza, nonché all'Ufficio Segreteria per gli atti consequenziali;
- ai sensi dell'art.6 bis della legge 7.6.1990 n. 241, come introdotto dall'art.1, comma 41 della legge 6.11.2012 n°190, che non sussistono motivi di conflitto d'interesse, previsti dalla normativa vigente, per il Responsabile del Procedimento o per chi lo adotta;

DI ACCERTARE, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del

D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

DI PUBBLICARE il presente atto all'Albo Pretorio per 15 giorni ai soli fini della generale conoscenza.



SANTA MARIA LA CARITA', li 31-05-2024

**Il Responsabile del 3 SETTORE - LAV PUB
URBANISTIC
LOREDANA TARALLO**

Pubblicazione

Copia della presente è stata pubblicata all'albo Pretorio di questo Comune ove resterà per quindici giorni consecutivi.

Il Messo Comunale

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell' art. 20 D.lgs. 82/2005 e norme collegate.