



CITTA' DI MODICA

SETTORE VI

Urbanistica - Centro Storico - UNESCO - Protezione Civile - Autoparco - S.U.A.P.



Prot. 33197

Modica li 05/07/2017

DIRETTIVA N. 2/2017

Al responsabile del SUAP

A tutti i tecnici del settore

LORO SEDI

Oggetto: Attuazione L.R. 16/2001, di recepimento con modifiche del DPR 380/2001 e s.m.i.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO. DIRETTIVA PER GLI UFFICI.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PREMESSO

che la Regione siciliana con la Legge 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2001 e s.m. i
che nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del PRG per fattispecie particolari indicate nella stessa legge,
che, in particolare viene recepito l'art. **Art. 28-bis (Permesso di costruire convenzionato)**

RITENUTO

che al fine di avere chiarezza sulla potenziale portata delle suddette norme e sulla loro concreta applicabilità, al fine consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni e accelerare i procedimenti, sia necessario emanare una apposita direttiva.

DISPONE

Come direttiva per gli uffici in indirizzo

- 1) che nell'esame delle richieste di permesso di costruire convenzionato vengano rispettati i criteri di seguito descritti:



CITTA' DI MODICA

SETTORE VI



Urbanistica - Centro Storico - UNESCO - Protezione Civile - Autoparco - S.U.A.P.

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 20 DELLA L.R. 16/2016, E DELL'ART. 28bis DEL DPR 380/2001 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ¹

sommario

A. QUADRO NORMATIVO	3
➤ l'art. 1 della L.R. 16/2016 ha recepito tra l'altro l'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.	3
➤ L'art. 20. Norme in materia di permesso di costruire convenzionato,.....	3
B. CRITERI PER VALUTARE LE ESIGENZE DI URBANIZZAZIONE CHE POSSANO ESSERE SODDISFATTE CON UNA MODALITÀ SEMPLIFICATA" (ART. 28BIS)	4
C. CRITERI PER VALUTARE I LOTTI INTERCLUSI E LE AREE RESIDUE SOTTOPOSTE DAI PIANI URBANISTICI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, (ART. 20 L.R. 16/2016)	4
CASO C1 - LOTTI INTERCLUSI	4
CASO C2 - AREE RESIDUE SOTTOPOSTE DAI PIANI URBANISTICI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	4

¹ La presente regolamentazione è stata redatta con il supporto tecnico dell'ing. Francesco Poidomani all'uopo incaricato.

A. QUADRO NORMATIVO

Gli articoli che nella LR 16/2016, si occupano del permesso di costruire convenzionato sono:

- **L'art. 1 della L.R. 16/2016 ha recepito tra l'altro l'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.**

che recita testualmente:

Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato

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;²*
 - 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. 241.³*

- **L'art. 20. Norme in materia di permesso di costruire convenzionato,**

recita testualmente

1. *E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.*
2. *Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.*

Il comma 1 dell'art. 28bis, recepito dall'art. 1 della LR. 16/2016, usa l'espressione

*"Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una **modalità semplificata**"*

che non consente una immediata valutazione in quanto la norma non esplicita il significato del termine.

La lettura dei commi successivi dell'art. 28bis fa comprendere meglio la portata della norma in quanto fa riferimento anche alla realizzazione di opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree.

² oggi abrogato e sostituito dal d.lgs 50/2016, art. 1 comma 2 lettera e) che però non si applica nel nostro caso in base a quanto previsto dall'art. 7 comma 2 della L.R. 16/2016.

³ **Art. 11. (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento)**

L'art. 20 chiarisce meglio una particolare fattispecie del permesso di costruire convenzionato, escludendo la competenza del Consiglio in alcuni casi particolari. (Lotti urbanizzati e interclusi o residuali da lottizzazioni approvate)

B. CRITERI PER VALUTARE LE ESIGENZE DI URBANIZZAZIONE CHE POSSANO ESSERE SODDISFATTE CON UNA MODALITÀ SEMPLIFICATA" (ART. 28BIS)

Questa possibilità si ritiene applicabile alle aree per le quali una lottizzazione non ha senso logico.

Tra questi casi sono inclusi:

- interventi su aree non intercluse
 - che non prevedano viabilità diversa da quella del PRG, cioè che non prevedano la realizzazione di strade di lottizzazione,
 - che si limitano
 - alla individuazione delle aree per la edificazione dell'edificio (o degli edifici)
 - alla cessione e realizzazione delle opere afferenti alla viabilità di PRG
 - alla individuazione e alla cessione degli spazi urbanizzativi di standard (Verde Pubblico, Parcheggi e urbanizzazione secondaria),
 - Alla realizzazione diretta delle opere relative agli spazi di urbanizzazione primaria
 - che siano accessibili dalla viabilità esistente o da quella di PRG da realizzare a cura del richiedente.

C. CRITERI PER VALUTARE I LOTTI INTERCLUSI E LE AREE RESIDUE SOTTOPOSTE DAI PIANI URBANISTICI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, (ART. 20 L.R. 16/2016)

CASO C1 - LOTTI INTERCLUSI

Questa fattispecie sussiste quando

- l'area d'intervento costituisce un singolo lotto, intercluso da strade esistenti, o previsti dal PRG, da lotti edificati, da aree aventi destinazione di zona diversa da quella delle aree interessate, da spazi pubblici esistenti, e su cui si prevede la realizzazione di una sola unità edilizia, anche su più corpi di fabbrica,
- La zona è servita da viabilità, reti idrica e fognante esistenti o da realizzare contestualmente all'intervento edilizio,
- il richiedente realizzi contestualmente all'intervento edilizio la pubblica illuminazione e le altre opere di urbanizzazione primaria ove mancanti.

CASO C2 - AREE RESIDUE SOTTOPOSTE DAI PIANI URBANISTICI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Questa fattispecie sussiste quando l'area interessata rappresenta l'intera parte residua di un isolato o di un comparto, la cui parte restante è stata già sottoposta a piano attuativo. In sostanza l'area residua deve essere interclusa da aree già lottizzate o aree edificate o viabilità di PRG e su di essa non deve essere prevista viabilità diversa da quella prevista dal PRG. (in sostanza quando non ha senso logico effettuare una ulteriore lottizzazione.

- 2) Rendere nota la presente direttiva ai cittadini e ai professionisti attraverso la sua pubblicazione sul sito del comune

Modica li _____

Il responsabile del settore,
arch. Salvatore Monaco