



CITTA' DI VITTORIA

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)

Copia di Deliberazione della Commissione Straordinaria CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N.01

Seduta del 07.01.2021

OGGETTO: Approvazione “Regolamento per la cessione e realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri”

In data sette del mese di gennaio duemilaventuno alle ore 10,45 si riunisce la Commissione Straordinaria, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica – 02 agosto 2018 – pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 206 del 05.09.2018 e s.m.i., mediante collegamento da remoto con le modalità previste dall'art. 73 del D.L. 18/2020 e disciplinate con Decreto della Commissione Straordinaria n. 7 del 19.3.2020 segnatamente come segue:

COMMISSIONE STRAORDINARIA	
Dott. Filippo Dispenza	collegato da remoto a mezzo dispositivo informatico
Dott.ssa Giovanna Termini	collegato da remoto a mezzo dispositivo informatico
Dott. Gaetano D'Erba	collegato da remoto a mezzo dispositivo informatico

Tutti i componenti presenti e il Segretario verbalizzante, dott. Valentino Pepe, dichiarano espressamente che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta.

Parere Regolarità Tecnica

VISTA la presente proposta di Deliberazione

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE In ordine alla regolarità tecnica.

Si attesta/non si attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione
Amministrativa

Vittoria, 18.11.2020.

Il Dirigente
F.to Arch. Dimartino

Parere Regolarità Contabile

VISTA la proposta di Deliberazione

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di €._____ è imputata _____

VISTO: Si attesta la copertura Finanziaria

Si dà atto che la presente proposta di Deliberazione comporta riflessi diretti/indiretta
sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ' GESTIONALE PER GLI ESERCIZI 2021-2023

Vittoria, 29.12.2020

Il Dirigente
F.to Dott. A. Basile

Spazio riservato al Segretario Generale

Vittoria,

Il Segretario Generale

IL DIRIGENTE

PREMESSO :

Che con D.Dir. ARTA n. 1151 del 16.10.2003 è stato approvato il Piano Regolatore del Comune di Vittoria e che come previsto dal DPR 327/01 recepito dalla Regione Siciliana con la LR con l'art. 36 della L.R. 7/2002 e integrato dall'art. 24 della LR 7/2003, i vincoli preordinati all'espropriazione sono scaduti dal 16.10.2008;

- Che al fine di adottare opportune direttive per l'assunzione di un comportamento univoco, legittimo e non discrezionale in ordine all'attuazione della edificabilità

consentita nelle singole zone territoriali omogenee previste dal PRG conseguenti alla decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, con **Deliberazione del Consiglio Comunale n.178 del 24.11.2009** è stato approvato l'atto riguardante *"Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.Dir. ARTA n. 1151 del 16.10.2003, in regime di scadenza quinquennale dei vincoli urbanistici e approvazione Schema di Convenzione.*

Il citato atto, valido per il periodo di scadenza dei vincoli e fino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico, previa verifica degli standard urbanistici ex D.M. 1444/68, ha normato l'attività edificatoria nelle Z.T.O. come di seguito brevemente riportate:

Zone Territoriali Omogenee "A", "B" e "D"

Per tali zone si prevedeva la verifica preventiva della compatibilità della ubicazione dell'intervento con le indicazioni contenute nelle Direttive Generali del Piano Regolatore

Zone Territoriali Omogenee "C"

L'edificazione in zone "C" comportava l'obbligo del proponente di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle aree nella misura di 18mq/ab e comunque secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, differenziano i casi

- piani di lottizzazione approvati, stipulata la Convenzione, rilasciata la C.E. i cui lavori non risultavano iniziati alla data del 16.10.2008: l'obbligo di provvedere al pagamento della differenza tra il valore delle aree per urbanizzazione secondaria a suo tempo determinato, con il valore aggiornato a cura dell'Ufficio Espropriazione.
- piani di lottizzazione approvati, stipulata la Convenzione: cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria da reperire all'interno del piano approvato nella intera quantità prevista del D.M. 144/68.
- piani di lottizzazione in itinere: cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria da reperire all'interno del piano approvato nella intera quantità prevista del D.M. 1444/68 o in alternativa la monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.

Zone Territoriali Omogenee "C" con prescrizioni esecutive

Gli interventi edificatori nelle zone C.3.3 Nord, C.3.3 Sud e Cs1-Scoglitti, per le quali l'Amministrazione non poteva procedere all'esproprio per decadenza dei vincoli, gli interventi potevano essere assentiti come appresso:

- Concessione edilizia rilasciata ma lavori non iniziati alla data del 16.10.2008: aggiornamento degli oneri concessori per effetto del nuovo valore delle aree.
- Nuovi interventi: se le aree risultano di proprietà del concessionario, lo stesso poteva procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, scomputando il valore delle stesse dall'importo del contributo per oneri di urbanizzazione primaria; per le aree necessarie all'urbanizzazione secondaria, se non di proprietà del richiedente, la delibera prevedeva la possibilità di compensare il loro valore in atto negoziale senza diritto a rivalutazione ed interessi, a compenso di futuri oneri di urbanizzazione, da inserire in apposita convenzione.

Lo schema di Convenzione approvato con la citata deliberazione, al punto 3) prevede che *"... allo stesso viene riconosciuto il diritto di trasferire, ai titolari di concessione edilizie tenuti al pagamento degli oneri di urbanizzazione, un valore corrispondente a quello delle aree senza diritto ad interessi e rivalutazione..."*,

Zone Territoriali Omogenee "E"

Per tali zone si prevedeva la verifica preventiva della compatibilità della ubicazione dell'intervento per un raggio di 500 metri dalla zona abitativa del vigente PRG con le indicazioni contenute nelle Direttive Generali del Piano Regolatore.

- con **Deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 13 aprile 2010** è stato approvato l'atto riguardante *“Adeguamento degli oneri di urbanizzazione per il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone territoriali omogenee C3.3 Nord, C3.3 Sud e Cs1 Scoglitti, per prescrizioni esecutive, conseguenti alla determinazione del valore delle aree in adempimento alla Deliberazione del C.C. 178 del 24.11.2009. Approvazione definitiva”*.

Che con tale deliberazione, per ogni singola zona sottoposta a prescrizione esecutiva sono state determinati:

- Costi unitari €/mc per oneri di urbanizzazione primaria, con limiti di costi distinti per rete stradale e parcheggi, rete idrica, rete fognante, pubblica illuminazione e verde attrezzato.
 - Valore delle aree nelle singole zone sottoposte a prescrizioni esecutive.
- La L.R. 16/2016 di recepimento del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico dell' Edilizia" con l'art. 20 ha introdotto nella legislazione regionale il “ *Premesso di costruire convenzionato*” escludendo l'approvazione della convenzione edilizia ex art. 28 bis del DPR 380/01 relativamente ai lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte a pianificazione attuativa in presenza di opere di urbanizzazione primaria e qualora le dimensioni ridotte dell'area non consenta la cessione di aree, in tal caso è possibile monetizzare le aree non cedute e le opere di urbanizzazione non realizzate valutate rispettivamente a valore di mercato e determinate da un computo metrico estimativo adottando il prezzario regionale vigente.
 - con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio comunale n.78 del 19 dicembre 2019 stato approvato l'atto riguardante *“Decadenza vincoli preordinati all'esproprio del PRG di Vittoria approvato con DD 1151 del 16102003 dell'ARTA della Regione Sicilia.”* deliberando di consentire il singolo rilascio del Permesso di Costruzione nelle zone “B” in presenza di apposito Piano di Lottizzazione o Permesso di Costruire Convenzionato nel quale siano previste le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la esclusione di cessione di aree pubbliche provenienti da Piani di Lottizzazioni; l'esclusione della possibilità monetizzare le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie di cui alle convenzioni di lottizzazione, sia in essere che di nuova sottoscrizione.
 - Con la L.R. 13.08.2020 n. 19 “ *Norme sul governo del territorio*”, il legislatore ha introdotto con l'art. 30 i *Piani Particolareggiati Attuativi*, riconfermando al comma 4) la possibilità di monetizzare le aree per urbanizzazione secondaria e prevedendo al comma 11) l'applicazione del Premesso di costruire convenzionato per lotti da 1000 a 5000 mq.

Considerato che indirizzi operativi relative alle procedure relative alle Deliberazioni del Consiglio Comunale n.178 del 24.11.2009 e n.42 del 13 aprile 2010 sono state regolate da indirizzi e disposizioni dirigenziali non uniformate in un apposito regolamento approvato dall'Organo Consiliare;

Considerato che l'entrata in vigore delle normative regionali successive impongono un coordinamento delle varie fasi delle procedure urbanistiche-edilizie;

Dato Atto che questa Direzione ha redatto un apposito **REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI** formata da 18 articoli che sommariamente prevedono:

- L'applicazione per i procedimenti presentati dopo l'entrata in vigore della L.R. 16/2016
- Garanzie finanziarie
- Valore delle opere da scomputare
- Cessione di aree e scomputo del credito
- Permesso di Costruire Convenzionato distinto per Zone Territoriali Omogenee
- Sanzioni

Dato Atto che trattandosi di regolamento comunale la competenza è del Consiglio Comunale ex art. 42 c. 2 lett. a) del DPR 267/2000;

VISTI i pareri apposti sul presente provvedimento;

la LR 16/2016

la LR 19/2020

il DM 1444/68

Lo statuto Comunale

PROPONE

Per le motivazioni espresse in premessa del presente atto, che qui si intendono richiamate e trascritte:

- 1) Approvare il “**REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI**” come da allegato “A” che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto
- 2) Dare atto che il presente provvedimento comporta riflessi indiretti sulla situazione economica finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

Il Funzionario
f.to Arch. S. Sallemi

Il Dirigente
f.to Arch. M. Dimartino

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto;

Visti il parere di regolarità tecnica e quello contabile resi dai rispettivi competenti dirigenti;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Procede alla seguente votazione resa ai sensi di legge:

presenti n. 3 (tre)

assenti n. / (/)

votanti n. 3 (tre)

voti favorevoli n. 3 (tre)

voti contrari n. / (/)

astenuti n. / (/)

DELIBERA

Approvare/non approvare/rinviare sia nella parte narrativa che in quella propositiva, la superiore proposta di deliberazione

Successivamente:

Attesa la necessità e l'urgenza di provvedere in merito;

Procedutosi alla votazione resa ai sensi di legge:

presenti n. 3 (tre)

assenti n. / (/)

votanti n. 3 (tre)

voti favorevoli n. 3 (tre)

voti contrari n. / (/)

astenuti n. / (/)

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 comma 2 L.R. 44/91 e s.m.i.

Del che si è redatto il presente verbale che letto e approvato viene sottoscritto.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE N°

Ai sensi e per gli effetti della L. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

SI CERTIFICA

Che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio dal 12.01.2021
al 26.01.2021 registrata al n. Reg. pubblicazioni

Dalla Residenza Municipale, li

SI DISPONE LA PUBBLICAZIONE
Vittoria li,

IL MESSO

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE N°

Ai sensi e per gli effetti della L. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

SI CERTIFICA

Che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
12.01.2021 al 26.01.2021 che sono/non sono pervenuti
reclami.

Dalla Residenza Municipale, li

IL MESSO

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

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

ATTESTA

Che la deliberazione è divenuta esecutiva in data ... Per:

- ☐ Ai sensi dell'art. 12 comma 1 della L.R. N°44/91 ss.mm.ii.;
- ☐ Dichiarazione di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 12 della L.R. N° 44/91 e ss.mm.ii.

Vittoria, li

IL SEGRETARIO GENERALE

.....