

ANCE | CATANIA



ORDINE
ARCHITETTI
RAZIONALI
PALERMO
CONSIGLIO
PROVINCIALE
CATANIA



con il patrocinio
del Comune di Catania



SEMINARIO FORMATIVO **LE PROCEDURE EDILIZIE IN SICILIA**

LUN. 16/10/'17

VEN. 20/10/'17

LUN. 23/10/'17

Convenzioni urbanistiche – P.d.C. in deroga,
P.d.C. Convenzionato, Lottizzazioni, OO.UU. a scampo

Avv. Nicolò D'Alessandro – Foro di Catania

LE PROCEDURE EDILIZIE IN SICILIA

CONVENZIONI URBANISTICHE

LOTTIZZAZIONI

PERMESSO CONVENZIONATO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

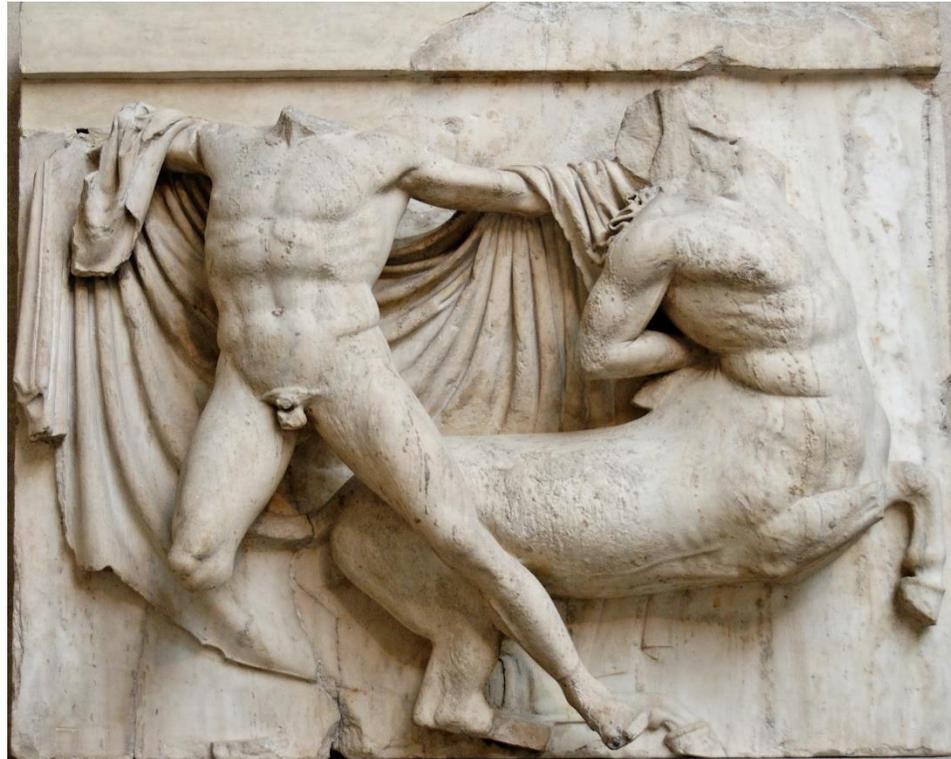
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

IL PERCHÉ DI UN TEMA

- Il comune denominatore dei temi all'esame è riconducibile alla «qualità» di chi li ha posti.
- Se il permesso di costruire è atto vincolato nel contenuto e negli oneri in un ambito in cui l' «**autorità**» si esprime ai massimi termini (pianificazione territoriale – determinazione in via generale degli oneri concessori),
- i temi assegnati postulano un concorso del privato nella definizione del contenuto del provvedimento sia per ciò che riguarda l'*opus* da realizzare sia per ciò che riguarda la destinazione degli oneri.

LE CONVENZIONI URBANISTICHE

«contratto ad oggetto pubblico sostitutivo di
procedimento amministrativo» (M. S. Giannini)



Convenzione urbanistica: strumento attraverso il quale il comune concorda con operatori pubblici e privati reciproche obbligazioni per l'intervento sul territorio

Convenzione di lottizzazione

Convenzione per l'edilizia residenziale pubblica (L. 167/1962, L. 865/1971 L. 10/1977)

Convenzione negli interventi di recupero

Convenzione per i parcheggi

La legge urbanistica fondamentale n. 1150/1942

- La forma principale degli interventi disciplinati da tale legge erano:
 - la licenza edilizia
 - la lottizzazione proposta dalla proprietà privata.
- La lottizzazione doveva essere autorizzata dal Comune ma poteva essere approvata anche in carenza di strumenti urbanistici.
- Manca la previsione di una convenzione urbanistica

La legge Ponte

- LA CONVENZIONE È STATA INTRODOLTA SOLO DALLA L. n. 765/1967 PER REGOLARE LA CESSIONE DELLE AREE A STANDARD E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.
- La Legge Ponte prevede anche l'atto unilaterale d'obbligo (art. 31) antesignano del permesso di costruire convenzionato:
 - *«La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all' **impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.**»*

EVOLUZIONE

- In entrambi i casi c'è una evoluzione da MODELLI AUTORITATIVI  a MODELLI CONVENZIONALI
 - Lottizzazione 1942
 - Convenzione di lottizzazione 1967
 - Concessione edilizia con atto unilaterale 1967
 - Permesso di costruire convenzionato
- Decreto Sblocca Italia n. [133/2014](#) Sicilia art. 28 bis L. R. 167/2016

LOTTIZZAZIONI

- **ARTICOLO N.28 L. 1150/1942** come modificato dalla legge ponte
- **Lottizzazione di aree.**
- **Prima dell'approvazione del piano regolatore generale** o del programma; di fabbricazione di cui all'art. 34 della presente legge **è vietato procedere alla lottizzazione** dei terreni a scopo edilizio.
- Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la **lottizzazione** di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonchè la competente Soprintendenza.
- L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dai Comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei lavori pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti di piani di **lottizzazione** conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.
- Con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può disporsi che il nulla-osta all'autorizzazione di cui ai precedenti commi venga rilasciato per determinati Comuni con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per la pubblica istruzione, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

In Sicilia L. R. 71/1978

- Art. 9:
- I piani di **lottizzazione** devono contenere le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), h), nonché l' indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti.
- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell' insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;

ARTICOLO N.14

Piani di lottizzazione - Convenzione

- **La convenzione** di cui al quinto comma dell' [art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) dovrà prevedere:
- a) la **cessione gratuita delle aree** necessarie per le opere di **urbanizzazione primaria e secondaria** indicate dall' [art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847](#) e dall' [art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#). Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di **urbanizzazione secondaria** ed esse ricadano al di fuori della **lottizzazione**, l' aliquota delle aree da cedere al comune può essere **monetizzata** con i criteri previsti dall' [art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#);
- b) l' assunzione a carico del proprietario degli **oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria** di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all' [art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell' Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all' atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- d) termini - non superiori a dieci anni per i comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i comuni obbligati - per la cessione delle aree e delle relative opere;
- e) **congrue** garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni.
- Il rilascio delle concessioni edilizie nell' ambito dei singoli lotti è subordinato all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi

- La **cessione** gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- **Monetizzata** dell' aliquota delle aree da cedere al comune per opere di urbanizzazione secondaria se esse ricadano al di fuori della **lottizzazione**,

ARTICOLO N.11 L. 241/1990

Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento

- 1. ...l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ...
- 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo.
- 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.
- 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato.
- 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma I, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento .
- [5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.] () Comma abrogato dall'[articolo 4, comma 1, punto 14\), dell'Allegato 4 al D.Lgs.2 luglio 2010, n. 104.](#)

Cassazione civile, sez. un., 17/01/2005, n. 732

- Spetta alla **giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo** la cognizione della controversia, promossa dal privato nei confronti del Comune, avente ad oggetto **l'adempimento** o, in subordine, la **risoluzione di una convenzione di lottizzazione**, detta giurisdizione trovando fondamento normativo - a prescindere dalla portata dell'art. 34 d.lg. 31 marzo 1998 n. 80, a seguito e per effetto della sentenza di illegittimità costituzionale parziale n. 281 del 2004, in relazione ad ipotesi di preesistente giurisdizione amministrativa nella materia urbanistica - nell'art. 11, comma 5, l. 7 agosto 1990 n. 241, il quale, con norma immediatamente applicabile anche in relazione ad accordi conclusi prima della sua entrata in vigore, nel devolvere al giudice amministrativo la giurisdizione esclusiva sulle controversie relative alla formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi conclusi, nel pubblico interesse, dalla p.a. con gli interessati, al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, se previsto dalla legge, in sostituzione di questo, configura un'ipotesi di giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo correlata, non ad una determinata materia, bensì ad una determinata tipologia di atto, quale che sia la materia che ne costituisce oggetto. **Nè osta all'attribuzione di una siffatta controversia alla giurisdizione del giudice amministrativo la congiunta proposizione di una richiesta di condanna della p.a. al risarcimento dei danni**, trattandosi di questione attinente, non all'ambito della giurisdizione, ma solo all'estensione dei poteri del giudice amministrativo.

Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

ART. 16, comma 2 bis, T. U. EDILIZIA

- Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, *l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#) (*)*, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, **è a carico del titolare del permesso di costruire** e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163
- Comma inserito all'art. 16 T. U. edilizia dall'[articolo 45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201](#)
- (* l'intero D.Lvo 163/2006 è stato abrogato dall'art. 217 del Decreto legislativo - 18/04/2016, n. 50)

• Il quale ha introdotto l'

Art. 1 comma 2, lett. e) D.Lvo 50/2016

- Le disposizioni del presente codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei seguenti contratti:
- e) lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'[articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), e dell'[articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione.

Inadempimento della lottizzazione e della convenzione

- Violazione delle norme di lottizzazione sono esclusivamente urbanistici
- agli interventi mediati da permesso di costruire si applicheranno le sanzioni per gli interventi abusivi
- Nei casi di radicale violazione del P. di L. le sanzioni per le lottizzazioni abusive (sino alla confisca)
- **E' ammissibile la regolarizzazione della lottizzazione abusiva.**
- *«l'eventuale autorizzazione in **sanatoria** a lottizzare, ..., pur non estinguendo il reato di **lottizzazione abusiva**, dimostra "ex post" la conformità della **lottizzazione** agli strumenti urbanistici e la volontà dell'amministrazione di rinunciare alla acquisizione delle aree del patrimonio indisponibile comunale» (Cassazione penale, sez. III, 18/02/2015, n. 43591)*
- *«in tema di lottizzazione abusiva, l'eventuale autorizzazione a lottizzare, concessa "a sanatoria", non estingue il reato di cui all'art. 44 d.P.R. n. 380 del 2001, determinando, tuttavia, se legittimamente intervenuta, l'impossibilità per il giudice di disporre la confisca dell'area» (Cassazione penale, sez. III, 13/12/2013, n. 4373)*

Violazione dei patti della convenzione

- Escussione delle garanzie ed esecuzione delle opere in danno
- Trasferimento delle aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria
- In tesi il trasferimento può avvenire o con procedura espropriativa o mediante sentenza ex art. 2932 cod civ.
- Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una **sentenza** che produca gli effetti del contratto non concluso. (T.A.R. Bologna, sez. I, 17/04/2015, n. 384) proponibile avanti al Giudice amministrativo (T.A.R. Latina, (Lazio), sez. I, 12/04/2013, n. 318)

Successione nella lottizzazione nei rapporti col comune

- L'assunzione, da parte del proprietario del fondo, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione (cui è subordinata l'autorizzazione per la **lottizzazione**) costituisce un'obbligazione "**propter rem**", dovendo dette opere essere eseguite da coloro che sono proprietari al momento del rilascio della concessione edilizia, i quali ben possono essere soggetti diversi da quelli che stipularono la convenzione, per avere da questi acquistato una parte del suolo su cui far sorgere singoli (o gruppi di) lotti.

•

Cassazione civile, sez. II, 28/06/2013, n. 16401

Successione nella lottizzazione nei rapporti tra privati

- Tuttavia, la natura reale dell'obbligazione non riguarda le persone che utilizzano le opere di urbanizzazione da altri realizzate per una loro diversa edificazione, senza avere con questi ultimi alcun rapporto, e che, per ottenere la loro diversa concessione edilizia, sono tenute a pagare al Comune concedente, per loro conto, i relativi oneri di urbanizzazione. Conseguentemente, se la qualificazione di obbligazione "**propter rem**" ha rilievo nel rapporto tra Comune e soggetto proprietario dell'area fabbricabile (cui viene rilasciato il provvedimento permissivo della costruzione), al di fuori di tale rapporto, qualora il soggetto titolare del provvedimento concessorio, avendo eseguito le opere di urbanizzazione, intenda rivalersi della spesa già sostenuta presso i diversi soggetti **successivamente** divenuti proprietari della medesima area fabbricabile, tale prestazione è ottenibile soltanto in virtù di un'espressa pattuizione negoziale, nella quale non rileva più il carattere reale dell'obbligazione. (**Cassazione civile, sez. II, 28/06/2013, n. 16401**)

PERMESSO CONVENZIONATO

art. 28 bis T. U. Edilizia.

- Il Decreto Sblocca Italia ([decreto 133/2014](#)) ha introdotto il permesso di costruire convenzionato: con lo scopo di semplificare le modalità di mediante azioni amministrative più snelle.
- Si tratta di un' **alternativa agli strumenti urbanistici attuativi che può essere impiegata qualora «le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata»**.
- Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è una convenzione nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico. Sono soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
- La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali. A questi sono collegati gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire. Il termine di validità può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti nella convenzione.
- Al procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato si applica quanto il TU prevede per il permesso di costruire, ossia il Capo II del Titolo II, mentre la convenzione è sottoposta all'art.11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativo o sostitutivi di procedimenti.
- Nel caso, inoltre, la convenzione abbia ad oggetto opere di urbanizzazione, resta invariato quanto dispone il Codice dei contratti sulle opere di urbanizzazione a scomputo

ARTICOLO N.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; 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».

Organo deputato ad approvare la convenzione

- La convenzione (è) approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale
- **Tuttavia**
- Con l'art. 5 del D.L. 70/2011 (Decreto sviluppo Monti)
- **Recepito in Sicilia con l'art. 47, comma 18 della L. R. 28 gennaio 2015 n. 5**
- i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla **giunta comunale**

I dubbi.

- Come si applica nel suo complesso l'art. 5 del D.L. 70/2011 (Decreto sviluppo Monti) in Sicilia ?
- Il permesso di costruire convenzionato non è un PIANO ATTUATIVO ma: è logicamente ammissibile che le convenzioni per i piani attuativi sono approvati dalla Giunta e le convenzioni per i permessi di costruire sono appannaggio del consiglio ?

la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori

- La previsione non riguarda la cessione di cubatura tra privati.
- Verosimilmente si fa riferimento al trasferimento di aree dal privato al pubblico (per verde o parcheggi extra standards) con riserva della cubatura al privato che la utilizza privandosi così di «pertinenze urbanistiche»
- Ovvero alla cessione di cubatura di beni patrimoniali del Comune a favore del privato che offre una contropartita in numerario o opere.

PERMESSO DI COSTRUZIONE IN DEROGA

una lunga storia

- Art. 41-quater L. U. (aggiunto dall'[articolo 16, della legge 6 agosto 1967, n. 765](#))
- I **poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio** possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.
- L'autorizzazione è accordata dal sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale.

ARTICOLO N.14 T. U. Ed. (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

- 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel [decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 \(*\)](#), e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse,
- (*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali)

- 2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).
- 3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonche', nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 5 Comma 12 lett. a) del D.L. 70/2011 (Decreto sviluppo Monti) recepito con L. R. 5/2014

- a) e' ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'[articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) anche per il mutamento delle **destinazioni d'uso**, purché si tratti di **destinazioni** tra loro **compatibili** o complementari.

Permesso di costruire in deroga ex lege

art. 10 comma 6 l. 5 febbraio 1992 n. 104

- *«L'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità-alloggio ed ai centri socio-riabilitativi di cui ai commi 1 e 3, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla presente legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, fatte salve le norme previste dalla [legge 29 giugno 1939, n. 1497](#), e successive modificazioni, e dal [decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 8 agosto 1985, n. 431](#), **costituisce variante del piano regolatore**. Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla presente legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area»*

Permesso di costruire in deroga ex lege

L. R. n. 6/2010 (attuativa del cosiddetto “piano casa”)

- **ARTICOLO N.2**

- 3. Gli interventi sono ammessi in **deroga** alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

- **ARTICOLO N. 3**

- 4. Gli interventi sono ammessi in **deroga** alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

- **ARTICOLO N.10**

- 3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi, in **deroga** alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

- **ARTICOLO N.11**

- 1. Ferme restando le esclusioni e le limitazioni riguardanti le tipologie di aree indicate nei precedenti articoli, le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 10, in **deroga** alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di vincolo, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.

DIA e SCIA in deroga

- Legge - 24/03/1989, n.122 (legge Tognoli)
- 1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche **in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti**. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.
- 2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a denuncia di inizio attività

- Quando la «deroga» è prevista dalla legge è necessaria la deliberazione del Consiglio Comunale ?
- Se ne può dubitare, non essendovi nessuna valutazione discrezionale possibile. Tuttavia
- Ai sensi dell'art. 10 comma 6 l. 5 febbraio 1992 n. 104, l'approvazione da parte del **Consiglio comunale** del progetto per la realizzazione di una comunità alloggio o di un centro riabilitativo per soggetti portatori di handicap ha il valore e gli effetti propri della **variante agli strumenti urbanistici** e, pertanto, è immediatamente operativa, anche a prescindere dall'approvazione regionale. **(T.A.R. Pescara, 27/09/2001, n. 575)**

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

MONETIZZAZIONE

- **ARTICOLO N.16 Contributo per il rilascio del permesso di costruire**
- 2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109](#), e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune (1).
- 2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (2).

Realizzazione diretta della opere

- **DPR 380/01 ART. N. 12 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**
- 2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Consiglio di Stato, sez. IV, 07/02/2011, n. 824

- Rientra nella sfera di discrezionalità tecnico-amministrativa dell'Ente locale, come tale non censurabile in sede giurisdizionale se non per gravi vizi di irrazionalità, la **scelta fra la cessione ad esso delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero la loro monetizzazione.**
- La ratio che anima la monetizzazione è proprio quella ricollegabile alla scarsa utilità di acquisire apposite superfici in ragione sia della loro dimensione che dell'ubicazione, sì da giustificare ragionevolmente l'incasso del controvalore monetario.

Decreto correttivo del Nuovo Codice Appalti

[D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56](#)

- l'art. 128, ha introdotto il comma 27-quater all'art. 216 del D.Lgs. n. 50/2016, il quale prevede:
- Per le **opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione, oggetto di convenzioni urbanistiche o atti assimilati, comunque denominati**, le disposizioni del presente codice si applicano con riferimento alle opere oggetto delle citate convenzioni ed atti stipulati successivamente all'entrata in vigore del medesimo codice.

Art. 36, comma 3 D.lgs. 50/2016

- Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'[articolo 1, comma 2, lettera e\)](#), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui all'articolo 35, si applicano le previsioni di cui al comma 2.
- Ovvero, fermo restando quanto previsto dagli articoli 37 e 38 e salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie:

- a) per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici
- b) per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro mediante procedura negoziata previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici
- c) per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1.000.000 di euro, mediante procedura negoziata con consultazione di almeno quindici operatori economici,
- d) per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 di euro mediante ricorso alle procedure ordinarie

ANCE UDINE Circ. Prot. n. 502 – Circ. n. 87

- OPERE DI URBANIZZAZIONE: possibilità di affidare con le regole previgenti le opere di urbanizzazione “a scomputo” previste nelle convenzioni stipulate ante nuovo codice (art. 216, comma 27 quater).
- Si evidenzia che per l’affidamento delle **opere secondarie sotto soglia** continuerà a trovare applicazione l’art. 122, comma 8 del D.lgs. 163/2006 e cioè la procedura negoziata con invito a 5 imprese (*)
- Per le convenzioni stipulate **post nuovo codice, possibilità di affidare le opere di urbanizzazione secondaria sotto soglia di valore fino ad 1 mln di euro** (art. 36, comma 3).
- (* la tesi mi sembra debole perché l’intero art. 122 è stato abrogato dall' [articolo 217, comma 1, lettera e\) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50](#))

Decreto legislativo - 18/04/2016, n.50

Art. 1 comma 2.

- Le disposizioni del presente codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei seguenti contratti:
- e) lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'[articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), e dell'[articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione.