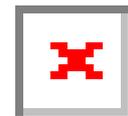


COMUNE DI SCICLI

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)



Settore 5 Tecnico
Ufficio Pianificazione e mobilità sostenibile

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 29/06/2025

Oggetto: SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA TIPO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI (PPA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE, AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 30 DELLA L.R. 19/2020 COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 5, COMMA 2, LETTERE a) e b), L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27. APPROVAZIONE

IL TITOLARE DI E.Q. - SETTORE V TECNICO

Il sottoscritto Andrea Pisani, nella qualità di E.Q. del Settore V Tecnico, propone l'adozione del provvedimento deliberativo sopra distinto per le motivazioni di seguito esplicitate, attestando di non trovarsi in nessuna ipotesi di conflitto di interessi nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di Comportamento interno e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni.

PREMESSO CHE:

- l'Art. 30 della LEGGE Regionale 13 agosto 2020, n. 19 - Norme per il governo del territorio - coordinata con la L.R. 30 dicembre 2020, n. 36 e la L.R. 3 febbraio 2021, n. 2, al comma 3, recita: *"I PPA di iniziativa privata prevedono la stipula di una convenzione con il comune, soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano a pena di decadenza. Nella convenzione sono specificate: a) le prestazioni; b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi; c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale; d) gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione;*
- l'Art. 5, comma 2, lettera a) e b) della L.R. 18 novembre 2024, N. 27, modifica l'articolo 30 sopra trascritto come segue: *Al comma 3, alinea, dell'articolo 30 della legge regionale n. 19/2020 sono apportate le seguenti modifiche: a) dopo la parola "comune, " sono inserite le parole "redatta sulla base di una convenzione tipo approvata dal consiglio comunale,"; b) dopo la parola "decadenza" sono aggiunte le parole "del PPA".*

CONSIDERATO CHE:

- I PPA di iniziativa privata devono prevedere la stipula di una convenzione con il comune,

redatta sulla base di una convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale.

- Risulta necessario proporre uno schema di convenzione al quale il Comuni potrà riferirsi per l'esercizio della competenza assegnata dalla legge al Consiglio Comunale.
- La convenzione, una volta sottoscritta, come di seguito specificato, è soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano, a pena di decadenza del PPA.
- Deve intendersi che il limite di sei mesi dalla approvazione del P.P.A. sia anche il termine tassativo per la stipula della convenzione.
- Nella convenzione sono specificate:
 - a) le prestazioni;
 - b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
 - c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
 - d) gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione.
- La convenzione deve in particolare prevedere la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti stabiliti dal D.M. n. 1444/1968.
- Devono essere altresì posti a carico del lottizzante gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
- Compete al comune la verifica tecnico-amministrativa delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente il P.P.A.
- Ove lo strumento urbanistico generale preveda l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, l'aliquota delle aree da cedere nell'ambito del P.P.A può essere monetizzata sulla base dei valori di mercato, sempre che le aree previste dallo strumento urbanistico generale siano ubicate ad una ragionevole distanza dall'area oggetto del P.P.A.
- Nei P.P.A. di iniziativa privata i titoli edilizi abilitativi nell'ambito dei singoli lotti sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi nel rispetto dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016 e successive modificazioni.
- Le previsioni delle urbanizzazioni dei P.P.A. hanno validità di cinque anni dalla data di stipula della convenzione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni dal responsabile dell'area tecnica del Comune, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio.
- Se le opere di urbanizzazione non sono integralmente realizzate entro i termini di validità del piano, è richiesta l'approvazione di un nuovo piano attuativo, fatta salva l'applicazione di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n.16/2016 nelle aree a vincolo scaduto se previste dallo strumento urbanistico generale e dall'articolo 20 della medesima legge regionale per quanto attiene a lotti residuali o interclusi.
- Va precisato al riguardo che sussiste comunque la disposizione contenuta nell'art. 17 della Legge fondamentale (L. n. 1150/1942), così come integrata dall'art.5, comma 8-bis, L. n. 106/2011), che assegna al P.P.A. decaduto un valore residuale ultrattivo.
- Il permesso di costruire per il manufatto da realizzare nell'ambito delle aree oggetto del P.P.A., o il titolo abilitativo alternativo, comporta la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con il predetto piano in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.
- Una novità rilevante, non prevista nella pregressa normativa regionale, è contenuta nel comma 9 dell'art. 30. La norma prevede infatti che al P.P.A. possano anche essere allegati i progetti definitivi delle opere in essi previste.
- In questo caso, l'approvazione dei P.P.A. consente l'attuazione diretta dei progetti edilizi

che siano stati eventualmente allegati mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi di cui alla L.R. n. 16/2016 e successive modificazioni, salve le verifiche di conformità al regolamento edilizio comunale ed i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati richiesti dalle norme vigenti in materia.

- La disposizione sulla cui applicazione si sofferma il comma 10 dell'art. 31 della stessa legge n. 19/2020, può consentire di snellire significativamente i processi di attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti urbanistici generali.

VISTA:

- la Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 supplemento ordinario n. 1 G.U.R.S. 21 agosto 2020, n. 44 Norme per il governo del territorio. Testo coordinato con le modifiche introdotte da: L.R. 30 dicembre 2020, n. 36, L.R. 3 febbraio 2021, n. 2 L.R. 18 novembre 2024, n. 27 L.R. 9 gennaio 2025, n. 1;

VISTO lo “Schema di CONVENZIONE URBANISTICA TIPO PER L’ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI (PPA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE, AI SENSI DEL COMMA 3 DELL’ART. 30 DELLA L.R. 19/2020 COSI’ COME MODIFICATO DALL’ART. 5, COMMA 2, LETTERE a) e b), L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27”, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, messo a disposizione nell’ambito degli studi del CeRSU (Centro Regionale Studi Urbanistici di Sicilia), sulla Pianificazione Attuativa in Sicilia;

VISTO poter condividere lo schema sopra richiamato;

VISTA la necessità di condividere e approvare lo “Schema di CONVENZIONE URBANISTICA TIPO PER L’ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI (PPA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE, AI SENSI DEL COMMA 3 DELL’ART. 30 DELLA L.R. 19/2020 COSI’ COME MODIFICATO DALL’ART. 5, COMMA 2, LETTERE a) e b), L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27” da parte del Consiglio Comunale;

VISTO il parere espresso ai sensi dell’art.1, comma 1 lett.i) della L.R. n°48 dell’11/12/1991;

VISTO anche il D.lgs n. 36/2023;

VISTO l’ordinamento amministrativo della Regione Siciliana;

VISTO lo statuto comunale;

VISTO l’OREL, il D.Lgs 165/2001 e il D.Lgs 267/2000;

Per quanto sopra propone al Consiglio Comunale l’adozione della presente deliberazione:

1. APPROVARE lo “Schema di CONVENZIONE URBANISTICA TIPO PER L’ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI (PPA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE, AI SENSI DEL COMMA 3 DELL’ART. 30 DELLA L.R. 19/2020 COSI’ COME MODIFICATO DALL’ART. 5, COMMA 2, LETTERE a) e b), L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27”, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

2. DICHIARARE, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, il presente atto immediatamente esecutivo;

3. DARE ATTO che il Funzionario Responsabile del Procedimento è l’Ing. Andrea Pisani;

4. DARE ATTO che al presente provvedimento si allega l’unito foglio quale parte integrante e sostanziale contenente il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore V Tecnico, Ing. Andrea Pisani.

SINDACO / Assessore PROPONENTE

IL TITOLARE DI E.Q. - SETTORE V TECNICO
(Ing. Andrea Pisani)