



COMUNE DI SCICLI

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 88

del 02/09/2025

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.

L'anno duemilaventicinque il giorno due del mese di settembre alle ore 18:30 e s.s., presso l'Aula Consiliare del Palazzo Municipale, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta pubblica ordinaria, a seguito di comunicazione del Presidente del C.C. prot. n. 30309 del 28/08/2025, notificato a norma di legge.

All'inizio della seduta risultano presenti/assenti i sottoindicati Consiglieri Comunali:

Nome	Pr.	As.	Nome	Pr.	As.
FICILI ANGELA DESIRE'	X		LOPES MARCO	X	
GIANNONE VINCENZO	X		CAUSARANO SALVATORE	X	
MIRABELLA IGNAZIO BRUNO	X		MICARELLI SABRINA	X	
DI BENEDETTO ANDREA	X		PACETTO CONSUELO	X	
BUSCEMA MARIANNA	X		BONINCONTRO LORENZO	X	
MIRABELLA FELICIA MARIA	X		IURATO DEBORA	X	
PUGLISI GIUSEPPE	X		MURIANA STEFANIA	X	
ARRABITO GIUSEPPE	X		RICCOTTI CATERINA	X	

Consiglieri assegnati n. 16 - in carica n. 16

Presenti: 16 Assenti: 0

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio, dott.ssa Angela Desirè Ficili.

Sono presenti per l'A.C. il Sindaco e gli Assessori Causarano, Portelli e Mariotta.

Partecipa ed assiste alla seduta il Segretario Comunale Generale, dDott.ssa Nadia Gruttadauria.

Scrutatori i Consiglieri: Bonincontro, Buscema, Lopes.

La Presidente del Consiglio pone in trattazione il punto n. 6) all'ordine del giorno, ad 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 così come modificato dall’art. 5, comma 2, lettere a) e b), l.r. 18 novembre 2024, n. 27. Approvazione” e, su richiesta dell’amministrazione, invita il titolare di e.q. responsabile del settore V Tecnico, ing. Andrea Pisani, a prendere la parola per la presentazione della proposta.

Alle ore 20:42 si allontana dall’aula il consigliere Puglisi. Sono presenti in aula n. 09 consiglieri.

Il Responsabile del Settore, avutane facoltà, illustra gli aspetti salienti della proposta sul piano tecnico. In particolare, evidenzia che la proposta trova fondamento nelle disposizioni di cui alla legge regionale n. 19 del 2020, che prevede che, per la stipula dei piani particolareggiati attuativi, debba essere sottoscritta una convenzione con il Comune, da trascrivere entro sei mesi, ove vengano specificate le prestazioni, la durata degli obblighi assunti le garanzie finanziarie e gli elementi progettuali. Con la proposta in oggetto si chiede l’approvazione dello schema – tipo di convenzione elaborato dal CeRSU – Centro Regionale Studi Urbanistici di Sicilia, al quale non sono state apportate modifiche sostanziali.

Successivamente, chiede la parola il consigliere Causarano che, in qualità di Presidente della II Commissione consiliare, dà atto che la Commissione ha espresso parere favorevole sulla proposta.

La Presidente, preso atto che non vi sono altre richieste di intervento, pone in votazione, a scrutinio palese, per alzata e seduta, la proposta di deliberazione per il Consiglio comunale ad 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 così come modificato dall’art. 5, comma 2, lettere a) e b), l.r. 18 novembre 2024, n. 27. Approvazione”, con il seguente esito:

Presenti n. 09

Assenti n. 06 (Muriana, Iurato, Pacetto, Bonincontro, Mirabella F.M., Puglisi)

Votanti: n. 07

Favorevoli n. 07

Astenuti: 02 (Ficili, Lopes)

Contrari: nessuno

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

sulla scorta dell'eserita votazione, dichiara approvata la proposta di cui al punto n. 6) all'ordine del giorno, ad 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 così come modificato dall’art. 5, comma 2, lettere a) e b), l.r. 18 novembre 2024, n. 27. Approvazione”.

Successivamente, su richiesta dell’Amministrazione, la Presidente pone ai voti la proposta di immediata eseguibilità della delibera in oggetto.

La votazione, espressa per alzata e seduta, dà il seguente risultato:

Presenti n. 09

Assenti n. 06 (Muriana, Iurato, Pacetto, Bonincontro, Mirabella F.M., Puglisi)

Votanti: n. 07

Favorevoli n. 07

Astenuti: 02 (Ficili, Lopes)

Contrari: nessuno

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

sulla scorta dell'esperita votazione, dichiara immediatamente eseguibile la delibera ad 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 così 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)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Angela Desirè Ficili

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Nadia Gruttadauria

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico negli archivi del Comune.