



Comune di Parma

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° DD-2020-2383 DEL 26/11/2020

Inserita nel fascicolo: 2020.VI/3.12

**Centro di Responsabilità: 89 0 0 0 - SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE
ED EDILIZIA**

Determinazione n. proposta 2020-PD-3162

**OGGETTO: LINEE APPLICATIVE RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEI PERMESSI DI
COSTRUIRE CONVENZIONATI. RIDEFINIZIONE DI ALCUNE
DISPOSIZIONI DELLA DD1391 del 18.05.2017**



Comune di Parma

Centro di Responsabilità: 89 0 0 0 - SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA

Determinazione n. proposta 2020-PD-3162

OGGETTO: LINEE APPLICATIVE RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI. RIDEFINIZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI DELLA DD1391 del 18.05.2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA

Premesso che

con determinazione DD 1391 del 18.05.2017 sono state approvate alcune linee applicative relative all'attuazione dei Permessi di Costruire Convenzionati (in seguito PCC) atte a declinare alcune fattispecie non chiaramente desumibili dalle disposizioni e dalla normativa regolamentare;

Ricordato che

i Permessi di Costruire Convenzionati sono interventi di trasformazione del territorio la cui attuazione è disciplinata:

- dal POC, qualora si tratti di Sub Ambiti attuativi del PSC per i quali, al momento del loro inserimento nella pianificazione operativa, è stato stipulato specifico accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000;
- dal RUE, qualora si tratti di aree ad attuazione diretta per le quali la progettazione deve essere sviluppata in conformità ai contenuti della relativa Scheda Normativa e a quanto disciplinato dall'art. 1.2.4 delle NTA del RUE;

la realizzazione di tali interventi richiede, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, la preventiva sottoscrizione di una specifica convenzione attuativa finalizzata a disciplinarne termini, modi, condizioni e garanzie, che nel caso dei PCC di RUE, così come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1240 del 23.09.2010, assorbe la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 richiesto dalla Scheda Normativa;

lo schema tipo della convenzione attuativa dei PCC è stato dapprima approvato congiuntamente all'approvazione del RUE (atto C.C. n. 71 del 20.07.2010) e successivamente ulteriormente specificato e dettagliato a seguito di atto di GC n. Giunta Comunale n. 70 del 11/02/2013, atto quest'ultimo con il quale peraltro si demanda alle competenze dirigenziali la definizione puntuale dei contenuti tecnici e delle specificità connessi ai singoli interventi;

Ricordato inoltre che per i PCC attuativi del POC con l'avvenuta sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 è stato determinato e garantito con idonee polizze fidejussorie il Contributo perequativo alla città pubblica, mentre per i PCC attuativi del RUE tale Contributo, il cui importo unitario è stato predeterminato con Delibera GC n. 1240/2010, ai sensi della medesima delibera,

deve essere quantificato al momento della sottoscrizione della Convenzione attuativa connessa al Permesso di Costruire aggiornando l'importo unitario all'indice ISTAT del costo di costruzione;

Preso atto che

con delibera di G.C. n. 33 del 7.2.2018 l'Amministrazione ha approvato l'“*Atto di indirizzo inerente la definizione delle modalità di realizzazione ed i termini di collaudo delle opere di urbanizzazione connesse ai progetti di trasformazione urbana*” al fine disciplinare i contenuti dei progetti di PUA e PCC con particolare riferimento alla loro possibile esecuzione a stralci e conseguente definizione dei termini e condizioni di collaudo delle opere;

con delibera C.C. n. 53 del 22.07.2019 è stato approvato il nuovo Piano Strutturale - PSC 2030, che ha complessivamente ri-orientato alcune scelte strategiche di pianificazione del territorio comunale, determinando l'opportunità di rivalutare alcuni orientamenti inerenti i contenuti della pianificazione attuativa;

con delibera C.C. n. 69 del 30.09.2019 è stata approvata la nuova disciplina sul contributo di costruzione, in recepimento della D.A.L. n. 186/2018, che ha parzialmente modificato le modalità di determinazione degli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo e di quelle oggetto di eventuale monetizzazione;

Rilevato che gli indirizzi come delineati dalla determinazione richiamata in premessa, nel corso della loro applicazione hanno evidenziato alcune criticità in particolare:

- con riferimento ad un approccio disomogeneo tra i diversi PCC di RUE, e tra questi e quanto disciplinato per i PCC di POC, soprattutto tra i comparti che prevedono il reperimento, la cessione e realizzazione delle dotazioni per standard, e quelli per i quali è possibile l'assolvimento di quanto dovuto attraverso la monetizzazione;
- con riferimento ad un approccio disomogeneo tra i PCC di POC e quelli di RUE in relazione alle diverse modalità di assolvimento di quanto dovuto dai PCC di RUE come Contributo perequativo alla città pubblica, soprattutto per quanto riguarda i termini di garanzia;
- con riferimento ad una non sempre immediata ed agevole verifica dei termini di assolvimento degli obblighi inerenti la contribuzione dovuta (per monetizzazione e per la città pubblica) nella successiva fase attuativa degli interventi che non sempre sono sottoposti a controllo sistematico (le SCIA sono sottoposte a controllo previo sorteggio);

Dato atto infatti che

l'art. 1.2.4 – “Permesso di costruire convenzionato individuato nella cartografia di piano (PCC)” - stabilisce che l'attuazione di tali interventi sia subordinata alla preventiva sottoscrizione di una convenzione (tra Comune ed attuatore) con la quale “*vengono definite in particolare modalità, tempi dell'intervento, obblighi (compreso quello di cessione delle aree), oneri (inclusi quelli relativi alle opere di urbanizzazione), l'individuazione delle opere di mitigazione ed infrastrutturali da realizzare, la quantificazione del contributo perequativo per la città pubblica e garanzie fideiussorie da prestare in ordine all'adempimento delle obbligazioni assunte.*”

lo stesso art. 1.2.4 precisa infine

- che “*le garanzie fideiussorie devono essere effettivamente presentate prima del ritiro del titolo abilitativo*”;
- che il progetto deve investire unitariamente l'ambito delimitato dalla cartografia di piano, come pertanto rappresentata nella specifica Scheda Normativa, mentre l'attuazione può avvenire anche per stralci;

- che la Scheda Normativa riporta la dimensione e l'ubicazione delle aree di cessione correlate all'intervento che in sede di progettazione dell'intervento edilizio può essere redistribuito in ragione del perseguimento di un miglioramento dell'assetto insediativo;

la Scheda Normativa di PCC stabilisce i parametri urbanistici dell'intervento tra i quali la dimensione e l'ubicazione delle aree di cessione correlate all'intervento ovvero, in alcuni casi, la possibilità che le dotazioni territoriali possano essere monetizzate;

l'art. 1.2.9 – “Contributo perequativo alla città pubblica” – prevede che le modalità di versamento del Contributo possano essere definite attraverso la sottoscrizione di specifici accordi ai sensi della legge 241 che nel caso dei PCC, con Del. GC. n. 1240 del 23.09.2010, è stato stabilito venga assorbito dalla convenzione attuativa;

l'art. 2.3.4 – “Applicazione delle dotazioni territoriali” prescrive che *“nel caso di interventi soggetti a PUA e PCC le dotazioni territoriali prescritte siano integralmente dovute salva diversa motivata necessità indicata dall'amministrazione comunale”*, con ciò naturalmente intendendo il caso in cui le suddette dotazioni, in base a quanto previsto dalla Scheda Normativa di PCC possano essere assolte attraverso il riconoscimento all'amministrazione del loro valore di monetizzazione;

l'art. 2.4.5 – “Condizioni e modalità della monetizzazione” stabilisce che nel caso in cui si proceda alla monetizzazione delle aree di standard dovrà essere corrisposto all'amministrazione il valore delle aree non cedute;

Considerato che la progettazione anche solo urbanistica del Comparto (anche qualora non sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione) costituisce comunque l'attivazione del processo di trasformazione dell'area e pertanto attraverso la sottoscrizione della convenzione attuativa deve essere fornita all'A.C. ogni garanzia necessaria rispetto alle obbligazioni attinenti le fasi successive del progetto;

Valutata l'opportunità di assicurare un approccio coerente ed omogeneo, anche al fine di una più agevole attività di gestione e controllo da parte degli uffici, tra quanto previsto per l'attuazione dei PUA, dei PCC di POC e dei PCC di RUE, relativamente:

- alle modalità di cessione delle aree di standard e alle modalità di versamento inerente la loro eventuale monetizzazione e garanzia delle quote rateizzabili connesse agli stralci successivi al primo;
- ai termini di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- alle modalità di determinazione e versamento di quanto dovuto come Contributo perequativo alla città pubblica e ai termini di garanzia delle quote rateizzabili connesse agli stralci successivi al primo;

Ritenuto pertanto necessario ridefinire le disposizioni applicative della DD 1391 del 18.05.2017 modificandone e/o revocandone parzialmente i contenuti inerenti la determinazione degli indirizzi relativi all'attuazione dei Permessi di Costruire Convenzionati e alla definizione dei contenuti delle relative convenzioni attuative;

Visti:

- la L.R. 20/2000 (per le parti ancora vigenti) e la successiva L.R. 24/2017, come s.m.i., inerente la “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i. inerente la “Semplificazione delle disciplina edilizia”
- il RUE vigente ed in particolare gli artt. 1.2.4, 1.2.9, 2.3.4 e 2.4.5;
- le deliberazioni e gli atti regolamentari comunali attinenti l'argomento in oggetto come richiamati in premessa;

Dato atto che

- la responsabilità del procedimento è in capo all'Arch. Costanza Barbieri Dirigente del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia;
- la presente determinazione non comporta né impegni di spesa né diminuzioni o accertamenti in entrata;

Visto il decreto del Sindaco DSFP n. 47 del 16/09/2019, di cui al protocollo n. 173026, come confermato con decreto DSFP n. 26 del 30.10.2020, di cui al Protocollo n. 176579, di incarico alla dirigente, Arch. Costanza Barbieri;

Visto infine l'art. 87 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

di ridefinire, per le ragioni e motivazioni argomentate in premessa, le disposizioni applicative della DD 1391 del 18.05.2017 modificandone e/o revocandone parzialmente i contenuti inerenti la determinazione degli indirizzi relativi all'attuazione dei Permessi di Costruire Convenzionati e alla definizione dei contenuti delle relative convenzioni attuative, secondo quanto di seguito stabilito:

1. cessione delle aree per dotazioni pubbliche

La convenzione attuativa del PCC deve prevedere che la cessione delle aree per dotazioni pubbliche, di standard e/o di mitigazione, secondo le quantità definite dalla Scheda Normativa ovvero in coerenza agli esiti del procedimento istruttorio del progetto, avvenga contestualmente alla stipula della stessa convenzione ma attraverso separato atto di competenza del Settore Patrimonio.

2. monetizzazione delle aree di standard.

In tutti i casi in cui sia ammessa dalla Scheda Normativa di PCC la monetizzazione delle aree per standard urbanistici, in luogo della cessione, la convenzione attuativa dovrà prevedere la quantificazione totale di quanto connesso alla realizzazione completa del Comparto in ragione della potenzialità edificatoria complessiva stabilita dalla Scheda di PCC, prevedendo il versamento della quota connessa al primo stralcio attuativo (Slu attivata) contestualmente al ritiro del titolo e la garanzia da prestare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione per le quote relative alla Slu residua che potranno essere versate contestualmente al ritiro dei successivi titoli edilizi;

Nel caso in cui il primo stralcio attuativo non attivi Slu l'importo dovuto per la monetizzazione delle aree di standard, computato sulla potenzialità edificatoria complessiva stabilita dalla Scheda di PCC, andrà interamente garantito con polizze da prestare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa;

L'importo di monetizzazione è relativo al solo valore delle aree non cedute secondo quanto stabilito con delibera C.C. n. 69 del 30.09.2019 di approvazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, in recepimento della D.A.L. n. 186/2018, non dando pertanto luogo ad alcuno sconto;

3. modalità di determinazione e versamento del Contributo perequativo alla città pubblica

La determinazione del Contributo perequativo alla città pubblica deve essere calcolato sulla base degli importi unitario stabiliti per le singole aree con Delibera GC n. 1240/2010, aggiornando l'importo unitario all'indice ISTAT del costo di costruzione vigente al momento della sottoscrizione della Convenzione attuativa connessa al Permesso di Costruire.

La convenzione attuativa dovrà prevedere la quantificazione totale del Contributo correlata alla realizzazione completa del Comparto (in ragione pertanto della potenzialità edificatoria complessiva stabilita dalla Scheda di PCC), prevedendo il versamento della quota connessa al primo stralcio attuativo (Slu attivata), in unica soluzione, contestualmente al ritiro del titolo e la garanzia da prestare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione per le quote relative alla Slu residua che potranno pertanto essere versate contestualmente al ritiro dei successivi titoli edilizi.

Nel caso in cui il primo stralcio attuativo non attivi Slu l'importo del Contributo, computato sulla potenzialità edificatoria complessiva stabilita dalla Scheda di PCC, andrà interamente garantito con polizze da prestare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

4. termini di attuazione del PCC e durata della convenzione

Il termine di attuazione degli interventi previsti nei Comparti assoggettati a PCC di POC o di RUE, in analogia a quanto previsti per i PUA, è di 10 anni, mentre il termine per la realizzazione dei singoli interventi è quello stabilito dallo specifico titolo edilizio ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i.

In caso di decorrenza dei termini senza l'avvenuto completamento del Comparto, per analogia, trova applicazione quanto stabilito dalla L. 1150/1942, secondo i principi di consolidata giurisprudenza esplicitati nell'atto di CC. n. 91 del 29.11.2017 con riguardo agli interventi edilizi interni a comparti attuativi scaduti per avvenuta decorrenza della validità dei termini di convenzione, come richiamato nell'atto CC. n. 69 del 30.09.2019.

di dare atto che

- la responsabilità del procedimento è in capo all'Arch. Costanza Barbieri Dirigente del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia;
- la presente determinazione non comporta né impegni di spesa né diminuzioni o accertamenti in entrata;

di dare atto infine che tutto quanto non ridefinito con la presente determinazione ed esplicitato nella DD 1391/2017 deve intendersi revocato.

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

Firmato digitalmente da Costanza Barbieri
in data 26/11/2020 alle ore 15:42