



Num. Ord. Del Giorno

ii,

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI  
CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:**

Indirizzi per l'applicazione del comma 6 bis art. 28 L. n. 1150/1942 come introdotto dalla Legge n. 164 del 2014 nelle convenzioni dei Piani Urbanistici Attuativi previsti dal Piano Regolatore Generale vigente.

Fogli aggiunti n. \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore  
Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica  
**Ing. Felice PISCITELLI**

L'Assessore  
**Arch. Rosa Angela LAERA**

**SETTORE AFFARI GENERALI ed ISTITUZIONALI**

- > La proposta è pervenuta il \_\_\_\_\_
- > Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- > La presente proposta viene trasmessa alla \_\_\_\_\_ Commissione Consiliare permanente e il \_\_\_\_\_, ai sensi del vigente Regolamento
- > La \_\_\_\_\_ Commissione Consiliare Permanente in seduta del \_\_\_\_\_ ha emesso parere \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- > La deliberazione diviene esecutiva  
a) decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
b) immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000
- > Consiglieri assenti \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**CONSEGNA COPIE DELIBERE**

- All'ufficio \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per ricevuta \_\_\_\_\_

## L CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- con DGR Puglia 26/06/1995 n. 2951 è stato approvato il PRG che governa l'assetto del territorio comunale definendo le modalità di attuazione mediante interventi diretti e mediante piani urbanistici attuativi;
- la generale crisi economico-finanziaria in cui versa il Paese ha manifestato ripercussioni notevoli anche a livello locale, segnatamente nel settore dell'edilizia, modificando integralmente la situazione economica e sociale;
- anche il legislatore nazionale è intervenuto con azioni mirate al rilancio dell'economia, alla ripresa dello sviluppo ed al riavvio delle attività imprenditoriali;
- la mancata esecuzione degli interventi previsti nei vari piani urbanistici attuativi (in primis piani di lottizzazione) approvati ma spesso non ancora convenzionati, ha comportato negli ultimi anni una sensibile riduzione delle entrate comunali derivanti dal pagamento degli oneri dovuti ex art. 16 D.P.R. 380/2001;
- nell'ambito delle misure per il rilancio dell'economia il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, con l'art. 17 comma 4, ha aggiunto, all'art. 28 della Legge 1150 del 1942, il seguente comma *6-bis*:  
*“L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari con incque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per Stralci Funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni Stralcio Funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento”*;
- la disposizione sopra citata introduce un principio fondamentale in materia di convenzioni urbanistiche, di cui l'art. 23 della legge urbanistica nazionale del 1942 costituisce il modello generale di riferimento, secondo cui le convenzioni urbanistiche, che disciplinano l'attuazione dei Piani di Lottizzazione e di ogni altro strumento urbanistico attuativo comunque denominato, possono prevedere che l'attuazione degli interventi previsti nel piano possa avvenire per Stralci Funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso, come prescrive il comma 6-bis dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 1942, per ogni Stralcio Funzionale dovranno essere quantificati gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento; l'attuazione dei Piani urbanistici attuativi mediante “stralci funzionali” nel rispetto della nuova normativa è in linea con lo snellimento delle procedure, ciò per ottenere la più celere realizzazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, rappresentando, inoltre, una concreta possibilità operativa che può concorrere a creare condizioni di maggiore convenienza economica per gli investitori privati proponenti, introducendo maggiore flessibilità nella fase attuativa di tali strumenti urbanistici.

### Dato atto che:

- sono pervenute richieste relative all'applicazione della normativa sugli “stralci funzionali” per i piani di lottizzazione, motivate da concrete difficoltà di attuazione dell'intera maglia;

- in questa prospettiva sono stati avviati approfondimenti per definire una serie di iniziative utili a rendere lo strumento del piano urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione) pienamente operativo e finalizzato allo sviluppo del territorio, mediante snellimento delle procedure ovvero possibilità di maggior flessibilità nella fase attuativa; in tale ambito si è tenuto in data 10/10/2016 un incontro tra l'Amministrazione comunale e gli ordini professionali degli Architetti, Ingegneri, Geologi, Agronomi e Geometri;
- nell'ambito di tali approfondimenti è emersa l'esigenza di richiamare quanto contenuto nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 111/2012 avente ad oggetto "Chiarimenti sulla problematica connessa ai termini di inizio di validità delle convenzioni relative ai Piani di Lottizzazione".

**Precisato che:**

- l'applicazione della norma introdotta con il comma *6-bis* all'art. 28 della Legge 1150 del 1942, non implica in alcun modo la possibilità di suddivisione dei piani urbanistici attuativi, ma rende possibile, mediante l'articolazione in fasi e terreni distinti, l'attuazione complessiva del piano urbanistico attuativo;
- la norma precitata permette l'attuazione degli interventi previsti mediante "stralci funzionali" e, qualora l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento, "*per ogni Stralcio Funzionale nella convenzione e saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie*";
- per la realizzazione delle urbanizzazioni i proponenti sono tenuti a cedere le aree occorrenti e a realizzare, mediante le modalità stabilite in ogni convenzione, le relative opere.

**Ritenuto** opportuno definire i seguenti indirizzi ai fini dell'applicazione della citata norma prevista dall'art 28 comma 6 bis della L. 1150/42 alle convenzioni dei piani urbanistici attuativi:

- i soggetti interessati aventi titolo, al fine di richiedere l'applicazione del comma 6 bis dell'art 28 della L. 1150/42 presentano al competente ufficio comunale una proposta di suddivisione in **Stralci Funzionali** dell'intera maglia oggetto del piano attuativo, definendo per ciascuno stralcio gli interventi e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- l'Ufficio competente, espletati gli adempimenti di cui alla L. n. 241/90, ai fini dell'esame della 'coerenza' degli stralci funzionali, affinché non venga compromessa l'attuazione degli stralci successivi, dovrà considerare quanto segue:
  - per ogni stralcio funzionale dovrà essere soddisfatto, in termini di superficie complessiva, almeno il corrispondente fabbisogno di standard minimi ai sensi della normativa vigente, commisurato alle volumetrie da realizzare nello stralcio medesimo;
  - eventuali opere di urbanizzazione realizzate in eccedenza rispetto al minimo previsto per le volumetrie dello stralcio, saranno scomputate negli stralci successivi;
  - per ogni stralcio saranno realizzate le urbanizzazioni primarie necessarie alla piena funzionalità dello stesso;
  - le urbanizzazioni primarie e secondarie di ogni stralcio dovranno essere coerenti con gli interventi privati ad esse associati;
  - l'attuazione degli stralci funzionali dovrà dare luogo a interventi di trasformazione coerenti tra loro e con il tessuto urbanistico esistente che non comportino modifiche al

perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, senza arrecare a alcun pregiudizio per la funzionalità dell'intero Piano di Lottizzazione e degli altri stralci attuativi non impedendone il completamento da parte dei lottizzanti degli altri stralci;

- valutata, da parte dell'ufficio competente, la coerenza della proposta presentata, la successiva delibera di approvazione sarà notificata ai lottizzanti dell'intera maglia; quindi, si procederà a stipulare la convenzione per ciascuno stralcio funzionale;
- la proposta di suddivisione in **stralci funzionali** dovrà contenere i seguenti elementi relativi **a tutti gli stralci previsti**:
  - determinare il fabbisogno di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi derivanti dagli stralci funzionali, nel rispetto dei rapporti stabiliti dal DM 1444/1968;
  - determinare il costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - confrontare il fabbisogno di spazi pubblici come sopra determinato con la dotazione di attrezzature previste da ciascuno stralcio funzionale;
  - determinare le opportune modalità di compensazione tra i proprietari dei vari stralci funzionali per tener conto delle eventuali anticipazioni nella realizzazione e/o cessione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- **per lo stralcio funzionale oggetto dell'istanza** si dovrà esplicitare quanto segue:
  - determinare la quota degli oneri di urbanizzazione ex art. 16 e/o art. 19 del Dpr 380/2001 eventualmente dovuti delle opere di urbanizzazione da realizzare;
  - a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione dello stralcio, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 70% (settanta per cento) dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard previste nello stralcio ai sensi del Dm 1444/1968, con esclusione del valore delle aree, mediante garanzia fidejussoria bancaria / polizza assicurativa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
  - la garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere previste nello stralcio e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, e comunque entro e non oltre 180 giorni dalla fine dei lavori corredata di tutta la documentazione e di tutte le certificazioni di conformità previste per legge; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autoronia delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
  - la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fidejussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'iradempimento;
  - ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione previste, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*;

- tale garanzia va prestata dal proponente all'atto della stipula della convenzione e sarà svincolata alla data di consegna delle opere di urbanizzazione dello **Stralcio Funzionale** e nel caso di assoggettamento ad uso pubblico, al momento dell'inizio del godimento della servitù di uso pubblico.

**Dato atto che** il Settore Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica con nota prot. n. 88520 del 14/10/2016 ha trasmesso la bozza della proposta della presente deliberazione al Servizio Autonomo Avvocatura.

**Visto** il parere espresso dal Servizio Autonomo Avvocatura con nota prot. n. 95138 del 28/10/2016, agli atti del Settore Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica.

**Visti:**

- l'art. 16, comma 10 della Legge Regionale Puglia n. 20 del 27/07/2001 "Norme generali di governo e uso del territorio";
- l'art. 16, comma 1, lettera c), della Legge Regionale n. 5 del 25 febbraio 2010, che ha introdotto all'art. 16 della Legge Regionale n. 20 del 27/07/2001 il comma 10-bis;
- l'art. 5 comma 13 del Decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106 12 luglio 2011;
- l'art. 10 - Formazione dei piani attuativi- della Legge Regionale Puglia n. 21/2011 Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 14 del 10 luglio 2009, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

**Visto** il parere positivo, in linea tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000.

**Visto** che non si rende necessario acquisire il parere, in linea contabile ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000, poichè non è previsto alcun impegno di spesa o diminuzione di entrata.

**Visto**, infine, il parere espresso dalla 5<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del  
**A** di voti espressi per alzata di mano

**DELIBERA**

1) - di approvare i seguenti indirizzi ai fini dell'applicazione della norma prevista dall'art 28 comma 6 bis della L. 1150/42 alle convenzioni dei piani urbanistici attuativi

- i soggetti interessati aventi titolo, al fine di richiedere l'applicazione del comma 6 bis dell'art. 28 della L. 1150/42 presentano al competente ufficio comunale una proposta di suddivisione in **Stralci Funzionali** dell'intera maglia oggetto del piano attuativo, definendo per ciascuno stralcio gli interventi e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- l'Ufficio competente, espletati gli adempimenti di cui alla L. n. 241/90, ai fini dell'esame della 'coerenza' degli stralci funzionali, affinché non venga compromessa l'attuazione degli stralci successivi, dovrà considerare quanto segue:
  - per ogni stralcio funzionale dovrà essere soddisfatto, in termini di superficie complessiva, almeno il corrispondente fabbisogno di standard minimi ai sensi della normativa vigente, commisurato alle volumetrie da realizzare nello stralcio medesimo;

- eventuali opere di urbanizzazione realizzate in eccedenza rispetto al minimo previsto per le volumetrie dello stralcio, saranno scomutate negli stralci successivi;
  - per ogni stralcio saranno realizzate le urbanizzazioni primarie necessarie alla piena funzionalità dello stesso;
  - le urbanizzazioni primarie e secondarie di ogni stralcio dovranno essere coerenti con gli interventi privati ad esse associati;
  - l'attuazione degli stralci funzionali dovrà dare luogo a interventi di trasformazione coerenti tra loro e con il tessuto urbanistico esistente che non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, senza arrecare alcun pregiudizio per la funzionalità dell'intero Piano di Lottizzazione e degli altri stralci attuativi non impedendone il completamento da parte dei lottizzanti degli altri stralci;
- valutata la coerenza della proposta presentata, dopo l'approvazione della Giunta Comunale, la delibera stessa sarà notificata ai lottizzanti dell'intera maglia; quindi, si procederà a stipulare la convenzione per ciascuno stralcio funzionale;
- la proposta di suddivisione in **Stralci funzionali** dovrà contenere i seguenti elementi relativi a **tutti gli stralci previsti**:
    - determinare il fabbisogno di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi derivanti dagli stralci funzionali, nel rispetto dei rapporti stabiliti dal DM 1444/1968;
    - determinare il costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
    - confrontare il fabbisogno di spazi pubblici come sopra determinato con la dotazione di attrezzature previste da ciascuno stralcio funzionale;
    - determinare le opportune modalità di compensazione tra i proprietari dei vari stralci funzionali per tener conto delle eventuali anticipazioni nella realizzazione e/o cessione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- per lo **stralcio funzionale oggetto dell'istanza** si dovrà esplicitare quanto segue::
    - determinare la quota degli oneri di urbanizzazione ex art. 16 e/o art. 19 del Dpr 380/2001 eventualmente dovuti delle opere di urbanizzazione da realizzare;
    - a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione dello stralcio, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 70% (settanta per cento) dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard previste nello stralcio ai sensi del Dm 1444/1968, con esclusione del valore delle aree, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
    - la garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere previste nello stralcio e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, e comunque entro e non oltre 180 giorni dalla fine dei lavori corredata di tutta la documentazione e di tutte le certificazioni di conformità previste per legge; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
    - la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957,

secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;

- ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione previste, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*;
- tale garanzia va prestata dal proponente all'atto della stipula della convenzione e sarà svincolata alla data di consegna delle opere di urbanizzazione dello **Stralcio Funzionale** e, nel caso di assoggettamento ad uso pubblico, al momento dell'inizio del godimento della servitù di uso pubblico;

2) - **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000. =====

RELAZIONE DELL'UFFICIO

*Il compilatore*

*Il Funzionario*

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE sulla presente proposta**  
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

FAVOREVOLE

li, 31/10/2016

*Il Dirigente del Settore*  
*Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica*  
*Ing. Felice PISCITELLI*



**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE RISORSE FINANZIARIE**  
a sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

li,

*Il Responsabile di Settore*



## Avvocatura

Andria, 8

Allegati: 1

Prot. 5138

**Al Dirigente del  
Settore Ufficio di Piano e Pianificazione  
Strategica  
Ing. Felice PISCITELLI**

*ufficiodipiano@cert.comune.andria.bt.it*

### SEDE

**OGGETTO: Decreto legge 11 settembre 2014. n. 133, convertito, con modificazioni, nella Legge 11 novembre 2014, n. 164. Previsione stralci funzionali.**

**Parere sullo schema di proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto: "Indirizzi per l'applicazione del comma 6 bis art. 28 L. n. 1150/1942 come introdotto dalla Legge n. 164 del 2014 nelle convenzioni dei Piani Urbanistici Attuativi previsti dal Piano Regolatore Generale vigente".**

In riferimento alla vicenda di cui all'oggetto e dandosi riscontro alla Sua richiesta di parere sulla trasmessa proposta di deliberazione consiliare, con la presente si osserva quanto segue.

D) La proposta deliberativa sottoposta rappresenta l'atto terminale di una riflessione più ampia svolta dall'ufficio proponente sul tema, alla quale riflessione l'Avvocatura Civica scrivente non ha fatto mancare il proprio contributo nella forma di un parere reso con nota Prot. 22705 del 17 marzo 2015 e che ad ogni buon fine si allega al presente.

Sul piano metodologico, trattandosi di una deliberazione di indirizzi, essa risulta opportuna oltre che utile perché da un lato gli uffici comunali interessati vedono individuati preventivamente i parametri operativi da rispettare nella gestione della corrispondente azione amministrativa e, dall'altro lato, gli operatori privati eventualmente interessati hanno modo di conoscere in anticipo i parametri che gli uffici comunali osserveranno nella deliberazione delle loro pratiche.



## Avvocatura

In tal modo risulta coerentemente rispettato il principio della oggettiva uniformità di trattamento in sede di applicazione dell'istituto in parola.

**II)** La lettura della proposta di deliberazione permette di dire che le soluzioni ivi prospettate, ancorché nella forma di "indirizzi", e tenuto conto che l'istituto dei c.d. stralci funzionali non ha ancora conosciuto un assestamento giurisdizionale, risultano coerenti con la prassi amministrativa determinatasi e le problematiche emerse e rispettosi dei principi generali che governano la materia.

**1)** Coerente è la previsione di un apposito convenzionamento perché, come già evidenziato nel precedente parere reso ed allegato, ogni stralcio funzionale proposto ex art. 28, comma 6 bis citato deve **sempre** comportare una convenzione separata, connessa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e delle relative garanzie, e fissativa dei nuovi tempi, delle nuove modalità di attuazione e delle connesse garanzie fideiussorie.

**2)** Coerente è pure tutto il capitolo relativo alla regolazione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere o delle opere di urbanizzazione da realizzare.

**3)** Da ultimo, meritevole di apprezzamento è il capitolo relativo all'obbligo della prestazione di una fideiussione.

La norma introdotta non prevede la prestazione di tale fideiussione, tuttavia tale mancata previsione è stata da subito colta dai commentatori come una importante criticità della riforma, attesa che si vuole incidere (rilanciandola) su una prassi di rilevante consistenza e complessità attuativa, e nella quale i permessi di costruire sono distribuiti in un arco di tempo coerente con la durata massima della convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale. Detta circostanza si traduce in tempi inevitabilmente lunghi e genera la necessità per l'Amministrazione Comunale di conseguire dall'operatore privato la prestazione di garanzie di lungo termine, tanto più che sovente le stesse sono trasferite nell'ambito della cessione delle aree da lottizzare ad altro soggetto subentrante.

Gli indirizzi prospettati su tale capitolo risultano meritori e coerenti con la natura e la durata degli interventi proposti.

**III)** Conclusivamente, non deve sfuggire che una azione come quella che si vuole "indirizzare" impone agli uffici preposti:

a) una forte "regia" per la realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria, secondo una logica di crescita organica e coerente del nuovo quartiere o della rigenerazione urbana;



COMUNE  
DI ANDRIA

## Avvocatura

b) la necessità di monitoraggio e di controllo del rispetto delle condizioni della convenzione, in tempi spesso decennali.

Nei sensi esposti è il parere della scrivente Avvocatura ad evasione della richiesta formulata.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE  
SERVIZIO AUTONOMO AVVOCATURA  
Avv. Giuseppe DI CANDIA

**CONSEGNA: RE:Prot.N.0095138/2016 - DECRETO LEGGE 133/2014  
CONVERTITO IN LEGGE 164/2014- PREVISIONE STRALCI FUNZIONALI.**

**Mittente:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@leg.u.mail.it>  
**Destinatari:** avvocatura@cert.comune.andria.bt.it  
**Inviato il:** 28/10/2016 13.37.51  
**Posizione:** Pec Avvocatura/Posta in ingresso

Ricevuta breve di avvenuta consegna : RE:Prot.N.0095138/2016 - DECRETO LEGGE 133/2014 CONVERTITO IN LEGGE 164/2014- PREVISIONE STRALCI FUNZIONALI.

Ricevuta breve di avvenuta consegna

Il giorno 28/10/2016 alle ore 13:37:51 (+0200) il messaggio "RE:Prot.N.0095138/2016 - DECRETO LEGGE 133/2014 CONVERTITO IN LEGGE 164/2014- PREVISIONE STRALCI FUNZIONALI." proveniente da "avvocatura@cert.comune.andria.bt.it" ed indirizzato a "ufficiodipiano@cert.comune.andria.bt.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio

: D27E47BC.00286CD8.0B14E7D0.3C697114.posta-certificata@legalmail.it

Brief delivery receipt

The message "RE:Prot.N.0095138/2016 - DECRETO LEGGE 133/2014 CONVERTITO IN LEGGE 164/2014 - PREVISIONE STRALCI FUNZIONALI." sent by "avvocatura@cert.comune.andria.bt.it", on 28/10/2016 at 13:37:51 (+0200), and addressed to "ufficiodipiano@cert.comune.andria.bt.it", was delivered by the certified email system.

Message ID

: D27E47BC.00286CD8.0B14E7D0.3C697114.posta-certificata@legalmail.it

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

postuercert.eml ( )  
datuercert.xml ( )  
smime.p7s ( )



COMUNE  
DI ANDRIA

## Avvocatura

Andria, 11/01/2015

Prot. 92705

Al Dirigente del  
Settore Ufficio di Piano e Pianificazione  
Strategica  
Ing. Felice PISCITELLI

*ufficiodipiano@cert.comune.andria.bt.it*

### SEDE

**OGGETTO: Decreto legge 11 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, nella Legge 11 novembre 2014, n. 164. Previsione stralci funzionali. Parere.**

In riferimento alla vicenda di cui all'oggetto e dandosi riscontro alla Sua richiesta di parere, formalizzata con nota pec avente Prot. nr. 8364 del 28 gennaio 2015, con la presente si evidenzia quanto segue.

1) La materia urbanistica è stata incisa in più punti dalle disposizioni della L. n. 164/2014 integrando o modificando quel che resta della L. n. 1150/1942 dopo le abrogazioni contenute nel T.U. dell'edilizia. E così per l'art. 28 "lottizzazioni di aree" e per la cosiddetta "licenza in deroga" di cui all'art. 41 *quater* introdotto dall'art. 17 della L. n. 765/1967, transitata poi nell'art. 14 del T.U. edilizia.

Il complesso di queste disposizioni può essere distinto in due categorie. La prima riguarda l'attuazione di dette disposizioni del prg attraverso i suoi piani attuativi. La seconda attiene alle espresse deroghe alle disposizioni dello strumento urbanistico generale.

La ratio è quella di "sbloccare" gli interventi più o meno fermi, in coerenza con l'impostazione complessiva dell'intera legge.

Quanto alle prime disposizioni, come è noto, è stato aggiunto all'art. 28 LU, dopo il 6° comma, un nuovo comma, il comma 6 bis per l'appunto, che nelle intenzioni del legislatore ha la funzione di rendere meno stringenti le prescrizioni attuative del piano di lottizzazione, prevedendosi l'utilizzo di stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, con la conseguenza che ogni stralcio funzionale comporta separata convenzione, connessa alla

## Avvocatura

realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri nonché delle relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia **coerente e funzionale** con l'intera area oggetto dell'intervento.

II) La lettura di quel comma ad oggi, e per ovvie ragioni, non ha conosciuto alcun pronunciamento giudiziale, sicché si impone a sua osservanza nell'ambito della prassi amministrativa determinatasi e nel rispetto dei principi generali che governano la materia.

In ogni caso, dalla sua lettura emergono tre questioni sulle quali la letteratura formatasi a commento della stessa risulta concorde.

1) La prima questione è quella relativa al regime di convenzionamento. A tale questione la risposta unanime e normativamente orientata è che ogni stralcio funzionale proposto ex art. 28, comma 6 bis citato deve **sempre** comportare una convenzione separata, connessa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e delle relative garanzie, e fissativa dei nuovi tempi e delle nuove modalità di attuazione e delle connesse garanzie fideiussorie.

2) La seconda questione è quella relativa all'applicazione della norma e cioè se debba applicarsi alle sole future convenzioni od anche a quelle già stipulate (e quindi ai piani di lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore della novella dell'art. 28 citato)

Sul punto, dandosi per scontata l'applicazione alle future convenzioni (per il principio del *tempus regit actum*), deve dirsi che l'estensione della sua applicazione alle convenzioni già stipulate presenta delle oggettive criticità, tutte superabili attraverso una istruttoria puntuale ed approfondita e nel rispetto delle competenze fissate dalla legge.

In primo luogo, la stessa norma nulla dispone al riguardo. Tale circostanza permette di affermare che quella estensione non è vietata o impedita e siccome, per un consolidato principio del liberalissimo giuridico, tutto ciò che non è vietato è da ritenersi consentito, deve concludersi che l'estensione sia normativamente consentita.

In secondo luogo, accedendo alla tesi della sua estensione alle convenzioni già stipulate, si deve avere chiara e netta consapevolezza che si incide sulle previsioni del 5° comma, n. 3 vigente della convenzione generale che prevede un termine di dieci anni nei quali *"deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo"*. In sintesi, la modifica apportata per stralci funzionali, comporta inevitabilmente un superamento del termine decennale ed anche una modifica delle garanzie fideiussorie originarie, perché altrimenti non avrebbe alcuna utilità. Peraltro, già l'art. 30, comma 3 *bis* della L. n. 98/2013 aveva previsto la proroga dei termini di tre anni per le convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 2012, circostanza che milita a favore di una dilatazione dei tempi di attuazione

## Avvocatura

degli interventi già convenzionati e che quindi militerebbe a favore di una estensione dell'applicazione dell'art. 28 citato alle convenzioni già stipulate.

In ogni caso, se si ritenesse applicabile la disposizione anche alle convenzioni già stipulate, a fronte della richiesta privata di utilizzo di uno stralcio funzionale separato vi è la più ampia discrezionalità dell'Amministrazione di aderire alla **richiesta** revisione della convenzione, dovendo l'Amministrazione sempre e comunque valutare l'ammissibilità o meno di quell'intervento rispetto alle esigenze di ordinato assetto del territorio, oltre che della dilatazione dei tempi di attuazione del contenuto del piano attuativo. In sostanza, se il piano prevede la realizzazione di alloggi di edilizia popolare a fronte della realizzazione di abitazioni private, l'Amministrazione deve valutare se l'attuazione per stralci funzionali comprometta o meno il soddisfacimento nei tempi previsti della domanda di alloggi popolari.

Da ultimo, è di tutta evidenza che rimodulando i tempi, le modalità di attuazione, oltre che le connesse garanzie fidejussorie, **i nuovi moduli convenzionali devono essere portati all'attenzione del Consiglio Comunale ai fini della loro approvazione** e al termine di una ampia ed approfondita istruttoria che valuti puntualmente i profili innanzi detti, ai fini della approvazione o meno dello stralcio funzionale proposto.

3) La terza, ed ultima, questione riguarda l'applicabilità della disposizione anche "ad accordi similari previsti dalla legislazione regionale" volendosi estendere l'attuazione per fasi anche ad altre forme contrattuali pubblico privato (come gli accordi di cui all'art. 11 della L. n. 241/1990), in tal modo superando il riferimento al solo piano di lottizzazione di cui all'art. 28 LU.

Sul punto va rilevato che nel sistema urbanistico i piani attuativi sono provvedimenti tipizzati (programma integrato d'intervento, piano di recupero urbano, programma complesso, ad esempio), previsti dalla legislazione statale; appare quindi del tutto incoferente il riferimento al "contratto" ed alla sua plurifunzionalità per giustificare l'applicazione generale della norma poiché quest'ultimo è strettamente legato al tipo di strumento urbanistico attuativo approvato.

Tanto si doveva ad evasione della richiesta formulata ed evidenziando la non estensibilità del presente parere, trattandosi di atto endoprocedimentale con valenza di difesa degli interessi dell'Ente in eventuali e futuri giudizi.

Distinti saluti.

**IL CAPO SERVIZIO AVVOCATURA in P.O.P.**

**Avv. Giuseppe DE CANDIA**

*Giuseppe De Candia*



## Deliberazione della Giunta Comunale n. 111

**Oggetto:** Chiarimenti sulla problematica connessa ai termini di inizio di validità delle convenzioni relative ai Piani di Lottizzazione.

L'anno duemila dodici il giorno cinque del mese di aprile alle ore 17.00 in Andria nella sede comunale, si è riunita, la Giunta Comunale, previo invito ad ogni componente mediante PEC.

Presiede l'adunanza il Sig. avv. Nicola GIORGINO - - Sindaco -.

Sono presenti ed assenti i signori componenti di cui al seguente elenco:

				Presente/ Assente	
1	GIORGINO	Nicola	Sindaco	1	
2	MATERA	Pierpaolo	Vice Sindaco	2	
3	FISFOLA	Marcello	Assessore	3	
4	MISCIOSCIA	Benedetto	Assessore	4	
5	DI NOIA	Luigi	Assessore	5	
6	NESPOLI	Antonio	Assessore	6	
7	ZINNI	Michele	Assessore	7	
8	MERAFINA	Maddalena	Assessore		1
9	LOTITO	Francesco	Assessore		2
10	DE FEO	Domenico	Assessore	8	
11	CIVITA	Flavio Geremia	Assessore	9	

Poiché il numero degli intervenuti garantisce la validità della seduta, il Presidente dichiara aperta l'adunanza e passa alla trattazione di vari argomenti, fra cui quello in oggetto indicato.

Partecipa e assiste il Segretario Generale **dott. Vincenzo LULLO**, che dell'argomento cura la verbalizzazione.

*Si dà atto che in corso di seduta entra l'Ass. avv. Maddalena MERAFINA, per cui sono presenti in aula n. 10 componenti la Giunta Comunale.*

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso:**

- **che** con nota prot. n. 26076 del 23/03/2012 l'ing. Giovanni DI BARI e l'ing. Michele DI TERLIZZI hanno richiesto dei chiarimenti circa la problematica relativa ai tempi di realizzazione delle opere previste in un Piano di Lottizzazione ( P.U. n. 6/Urb. ) che prevede, all'art. 12 dello schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale in uno con il Piano di Lottizzazione, in riferimento all'avvio del tempo utile per l'esecuzione delle opere previste nel Piano, che i proprietari lottizzanti "si impegnano a completare le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5.1 nel termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione da parte del competente organo comunale e, comunque, contestualmente alla ultimazione dell'ultimo fabbricato realizzato nella maglia. Nello stesso tempo dovranno essere completati gli edifici e le relative pertinenze previste nel Piano di Lottizzazione";
- **che** la L.R. n. 56/80, in maniera inequivocabile, all'art. 28 "Piano di lottizzazione: contenuto della convenzione" elenca le condizioni che genericamente le convenzioni di lottizzazione devono prevedere e, tra l'altro, al punto 4) recita che "i termini per la ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione salvo sospensioni .....omissis" con evidente profilo di illegittimità riferito alla decorrenza del tempo utile come riportato nello schema di convenzione approvato in Consiglio Comunale;

**Considerato quindi che** si rende necessario precisare la decorrenza dei termini per realizzazione delle opere previste nei Piani di Lottizzazione secondo le previsioni di legge;

**Visto che**, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/80, il termine previsto per la decorrenza dei termini per la realizzazione delle opere previste nei Piani di Lottizzazione coincide e decorre dalla sottoscrizione della convenzione;

**Ritenuto** che tale precisazione di carattere generale rientra nei poteri della Giunta Comunale, ai sensi della Legge n. 106 del 12/07/2011 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge n. 70 del 13/05/2011, pubblicata in G.U. n. 160 del 12/07/2011 - art. 5 - comma 13- lett. b);

**Vista** la relazione a firma del Dirigente del Settore Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica datata 3 Aprile 2012, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, che prende le mosse da un caso specifico (P.U. n. 6/Urb.);

**Vista** la Legge Regionale 31/05/1980, n°56;

**Visto** il parere positivo, in linea tecnica, espresso dal dott. ing. Giovanni TONDOLO, Capo Settore-Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica, ai sensi del comma dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

**Visto** che non si rende necessario acquisire il parere, in linea contabile ai sensi del I comma dell'art. 49 del D. L.vo n. 267/2000, poiché non è previsto alcun impegno di spesa;

**Ad unanimità di voti espressi per alzata di mano;**

### **DELIBERA**

1. **le premesse** fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **di ritenere** in maniera inequivocabile che il termine legittimo per la decorrenza dei termini per la realizzazione dei lavori di urbanizzazione e delle opere previste nei Piani di Lottizzazione coincide e decorre dalla sottoscrizione della convenzione come previsto dall'art. 28 della L.R. n. 56/80;
3. **di dare mandato** agli Uffici Tecnici che sovrintendono a procedure riguardanti la problematica in oggetto di conteggiare il decorso del tempo per la realizzazione dei lavori di urbanizzazione e delle opere previste nei Piani di Lottizzazione a partire dalla sottoscrizione della convenzione (art. 28 della L.R. n. 56/80) e non da altri termini eventualmente in essa contenuti;
4. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134,4 comma del D.Lgs. 267/2000.

=====