



## CITTA' DI LECCE

**OGGETTO:** Intervento di completamento del lotto edificato di zona CA di PRG alla via Rocco Scotellaro.  
Approvazione della "Convenzione Urbanistica" ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis, D.P.R. 380/01 .

Relazione dell'Ufficio:

IL TECNICO  
Ing. Ornella DE SICOT

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO**

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 24 OTT 2016

IL DIRIGENTE

Arch. Maria Antonietta Greco



**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO**

Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

\_\_\_\_\_

## Relazione l'Assessore al Settore Pianificazione e sviluppo del territorio dott. Severo Martini:

### PREMESSO CHE

- Con PdC n. 659/07 del 15.11.2007, la sig.ra Rizzo Gaetana è stata autorizzata ad eseguire "Lavori di ampliamento villa di proprietà sita in Lecce alla Via Rocco Scotellaro n. 94", successivamente prorogato con validità temporale fino al 23.11.2015 giusto provvedimento dirigenziale n. 154426/11 del 23.11.2011 e successiva comunicazione di proroga del 13.11.2013 di ulteriori anni due, a norma dell'art. 30, comma 3, D.L. 21.6.2013 n. 69 e successiva ulteriore proroga di anni uno disposta con provvedimento dirigenziale n. 133840/15 del 28.10.2015;
- I lavori autorizzati con il suddetto p. di c. n. 659/07 consistono in:
  - Interventi sul fabbricato esistente (Fabbricato "A"): villa costruita in forza di C.E. n. 80/1977
    - a) Ampliamento di volumetria pari a mc. 94,38 mediante la trasformazione di due verande in due vani abitabili quali cucina e bagno ed alla realizzazione, al piano primo, di un vano ad uso ripostiglio oltre alla modifica di alcune tramezzature relative alla distribuzione interna della villa esistente;
  - Interventi di nuova realizzazione (Fabbricato "B"):
    - b) Nuova realizzazione di un corpo di fabbrica autonomo costituito da n. 3 unità abitative.
- Gli interventi realizzati hanno interessato esclusivamente la ristrutturazione dell'originaria villa mediante l'ampliamento di volumetria pari a mc. 94,38 e la diversa distribuzione delle tramezzature interne, mentre gli interventi di nuova realizzazione non hanno avuto attuazione;
- Con nota in data 29.10.2013 acquisita al prot. gen. con il n. 109687, la proprietaria sig.ra Rizzo Gaetana ha richiesto all'Amm.ne una nuova proposta progettuale per l'"*ampliamento della villa esistente sita in Lecce alla Via Rocco Scotellaro*", in variante al PdC n. 659/07 del 15.11.2007, sulla base degli elaborati grafici a firma dell'arch. Dario Ostuni;
- Con provvedimento prot. n. 110348 del 13.11.2014, il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio ha rigettato la suddetta richiesta ravvisando «[...] *la necessità di ricorrere alla preventiva redazione di uno strumento attuativo al fine di individuare, tra l'altro, le opere di urbanizzazione primaria e prevedere la loro realizzazione a carico dei proprietari. Lo stesso strumento dovrà, altresì, individuare le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 18,00 mq/abitante*»;
- Tale provvedimento di rigetto è stato impugnato dalla scrivente innanzi al TAR Lecce al fine di ottenerne l'annullamento, giusto ricorso iscritto al r.r. n. 149/'15, in relazione al quale il giudice amministrativo non si è ancora pronunciato nel merito;
- Nelle more della definizione del ricorso giurisdizionale pendente presso il TAR Lecce, la sig.ra Rizzo Gaetana con nota prot. 125216 del 09.10.2015 e successive integrazioni prot. n. 39787 del 18.03.2016, alla luce delle modifiche normative al DPR 380/01, di recente introduzione, ha chiesto il rilascio di *permesso di costruire convenzionato* facendo ricorso all'art. 28 bis e presentando a tal fine gli elaborati di progetto e la convenzione urbanistica da sottoporre alle determinazioni da parte del Consiglio Comunale.

### CONSIDERATO CHE

- Il decreto "Sblocca Italia", D.L. 133/2014, convertito con modifiche dalla L. 163/2014, ha introdotto il Permesso di costruire convenzionato nel TUE all'art. 28 bis rubricato appunto "Permesso di costruire convenzionato";
- Lo scopo del permesso di costruire convenzionato è quello di semplificare le modalità di attuazione degli interventi previsti nella pianificazione urbanistica con azioni amministrative più snelle, in quanto può essere impiegato, come dispone il comma 1 dell'art. 28 bis «*Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata*»;

- Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è dunque una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico.
- La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali. A questi sono collegati gli oneri e le opere di urbanizzazione. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato, può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti nella convenzione.
- La convenzione è sottoposta all'art. 11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativi o sostitutivi di procedimenti.
- Qualora la convenzione abbia ad oggetto le opere di urbanizzazione, trova applicazione il D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 - Codice dei Contratti Pubblici che rimanda espressamente a quanto previsto all'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - Testo Unico Edilizia.
- Ai sensi dell'art. 28 bis, D.P.R. n. 380/'01 (introdotto dall'art. 17, comma 1, lett. q), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito nella legge 11 novembre 2014 n. 164), è stabilito che *« qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 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»*.
- Con parere prot. n. 59188 del 28.04.2016 il Settore Avvocatura, una volta esaminata la proposta convenzione urbanistica per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01, ha rilasciato parere positivo, per la sottoposizione della stessa al Consiglio Comunale fermo restando le valutazioni di cui all'art. 28 bis, in ordine alle specifiche condizioni e caratteristiche dell'area considerata, di competenza del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio.

#### CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- In merito alla proposta presentata, e' stato effettuato accertamento istruttorio, giusta relazione del 19.10.2016 in ordine alle specifiche condizioni e caratteristiche dell'area considerata:
  - esistenza e sufficienza opere di urbanizzazione primaria: trattasi di lotto già interessato da edificato legittimo realizzato in forza di C.E. del 1977 e dotato delle idonee opere di urbanizzazione primaria;
  - accesso al lotto avviene direttamente dalla strada esistente, i successivi interventi edilizi di completamento sono resi autonomamente funzionali da una viabilità privata a servizio dei fabbricati da realizzare (B - C - D - E);
- la convenzione urbanistica, a mente del disposto legislativo in parola (art. 28 bis, co. 2, DPR 380/01 e s.m.i.), prevede i seguenti obblighi convenzionali a carico del soggetto proponente:
  - a) la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi pubblici e pubblica illuminazione) a parziale scomputo dei relativi oneri concessori;
  - c) la parziale monetizzazione delle aree a standard non cedute;
  - d) il versamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria indotta;
  - e) la prestazione di apposite garanzie finanziarie (polizze fideiussorie) a garanzia:
    - 1) della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria;
    - 2) del versamento del contributo per oneri indotti.

- l'area oggetto dell'istanza di p. di c. convenzionato in variante al suddetto p. di . c. n. 659/07 è costituita da un unico lotto, recintata già edificata e dotata di tutte le idonee opere di urbanizzazione primaria al contorno (viabilità, reti fognanti, reti di distribuzione del gas, rete telefonica, impianto di pubblica illuminazione) ;
- il PRG tipizza l'area di intervento come "C4", mq 10.172,00, oltre a mq 840,00 di lotto tipizzato come "F33", quest'ultima non considerata ai fini volumetrici e non impegnata da interventi edilizi con il presente progetto i cui dati sintetici sono riportati nella tabella che segue:

**VERIFICA DEI PARAMETRI DELLA ZONA C4 AI SENSI ART. 71 DELLE NTA DI PRG**

<b>DATI DI PROGETTO</b>			
Immobile esistente autorizzato con C.E. n. 80/1977 per un totale di <b>mc. 1.010,85</b>			
Volume già insediato con PdC 659/07 (fabbricato A) mc. (1.010,85 + 94,38)= <b>mc. 1.105,23</b>			
<b>Fabbricati</b>	<b>Volume mc</b>	<b>Sup coperta mq</b>	<b>Sup. da destinare a posti auto (L.122/89) mq</b>
Da attuare su lotto di pertinenza del fabbricato esist. "A"	800,31	393,00	
Da attuare fabbricato "B"	554,35	252,23	61,00
Da attuare fabbricato "C"	589,12	265,13	65,00
Da attuare fabbricato "D"	589,12	282,77	65,00
Da attuare fabbricato "E"	430,67	257,44	47,00
Totali da insediare	<b>2.963,57</b>	<b>1.450,47</b>	<b>238,00</b>
Fabbricato esistente "A" volume assentito con PdC 659/07	<b>1.105,23</b>	<b>287,25</b>	<b>386,25</b>
<b>Totall</b>	<b>4.068,80</b>	<b>1.737,72</b>	<b>628,25</b>

**VERIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI**

<b>INDICI DI PRG</b>	<b>DATI DI PROGETTO</b>
<b>Superficie zona "C4" mq. 10.172,00</b> <i>(di cui sono stati ceduti mq. 445,00 con PdC 659/07 che hanno concorso alla cubatura)</i>	
Volumetria massima 0,40 mc/mq x 10.172= 4.068,80 mc	Volumetria già realizzata con C.E. n. 80/77 mc 1.010,85 Volumetria già insediata con p.d.c. n. 659/07 mc (1.010,85+94,38) = 1.105,23 mc Volumetria residua max di progetto mc 2.963,57 Volumetria tot. mc (1.105,23+2.963,57) = 4.068,80 mc = 4068,80 mc
Superficie coperta massima 0,20 mq/mq X 10.172 = 2.034,40 mq	Superficie coperta di progetto 1.737,72 mq < 2.034,40 mq
Altezza massima: 7,5 mt	Altezza massima di progetto: 7,5 m
Numero massimo di piani fuori terra: 2	Numero massimo di piani fuori terra di progetto: 2
Arretramento dal filo stradale e dai confini: min 10 mt	≥ mt 10,00
Superficie da destinare a posti auto (L. 122/89) 4.068,80 x 1/10 mq/mc = 406,88 mq	Superficie di progetto da destinare a posti auto 628,25 mq > 406,88 mq

- a seguito del nuovo insediamento saranno garantiti i seguenti standard:

ZONA C4 – RESIDENZIALI URBANE PERIFERICHE VERIFICA DEGLI STANDARDS	
ART.71 NTA PRG	PROGETTO
Aree da cedere a seguito nuovo insediamento: <b>Cubatura: mc. 3.057,95</b> (dato da volume di progetto mc. 4.068,80 - volume C.E. 80/77 mc. 1.010,85 <b>Abitanti : mc 3.057,95/80 mc/ab = ab 38,22</b> <b>Standards: 18,00 mq/ab x 38,22 ab= mq 687,96</b>	Aree da cedere mq 179,00 Aree da monetizzare <u>mq 508,96</u> Totale standard <b>mq 687,96</b>

#### ATTESO CHE

- l'Amm.ne Comunale già con delibera di CC n. 63/2001 ha approvato la monetizzazione delle aree a standard non cedibili in zone tipizzate quali C4 del PRG vigente quantificando l'importo relativo in L. 40.000 al mq il cui aggiornamento ISTAT alla data corrente è pari a € 27,81 al mq;
- con l'applicazione del parametro sopra indicato, la monetizzazione delle aree non cedute a standard ammonta ad € 14.154,18 pari a 508,96 mq X 27,81 €/mq.

Tanto premesso e considerato:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;
- Visto l'allegato schema di convenzione ex art. 28 bis DPR 380/01;
- Visti gli elaborati di progetto a firma dell'Arch. Dario Ostuni allegati alla richiesta di permesso di costruire convenzionato prot. n. 125216 del 9.10.2015 e successiva integrazione prot. n. 39787 del 18.3.2016 così distinti:
  - Tav. A - Relazione Tecnica e Norme tecniche di Attuazione, Progetto opere di urbanizzazione primaria e Computo metrico 17.03.2016
  - Tav. A1 - Ubicazione e dati Urbanistici e Tecnici 17.03.2016
  - Tav. A2 - Progetto autorizzato con il P. di C. 659/07 09.10.2015
  - Tav. A3 - Progetto Fabbricato "B" 09.10.2015
  - Tav. A4 - Progetto Fabbricato "C" 09.10.2015
  - Tav. A5 - Progetto Fabbricato "D" 09.10.2015
  - Tav. A6 - Progetto Fabbricato "E" 09.10.2015
  - Tav. A7 - Rilievo dotazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria 09.10.2015
  - Autocertificazione igienico-sanitaria
- Vista la relazione istruttoria dell'Ufficio PRG in data 19.10.2016;
- Visto il parere del Settore Avvocatura prot. n. 59188 del 28.04.2016;
- Visto il parere del Settore LL.PP prot. 26231 del 23.02.2016 in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Visto il PRG vigente;
- Visto il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;
- Visto il D.M. 1444/68;
- Visto il DLgs 267/00;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistico ai sensi dell'art. 49 del DLgs. 267/2000;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data \_\_\_\_\_;
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune.

A voti: \_\_\_\_\_

### DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa che qui di intendono integralmente riportati.

1. Di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., lo schema di convenzione, proposto dalla Sig.ra Rizzo Gaetana, con istanza del 06.10.2015 acquisita al prot. con il n. 125216 del 09.10.2015 e successive integrazioni del 11.03.2016 al prot. n. 39787 del 18.03.2016, allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale, unitamente agli elaborati così distinti:
  - Tav. A - Relazione Tecnica e Norme tecniche di Attuazione, Progetto opere di urbanizzazione primaria e Computo metrico
  - Tav. A1 - Ubicazione e dati Urbanistici e Tecnici
  - Tav. A2 - Progetto autorizzato con il P. di C. 659/07
  - Tav. A3 - Progetto Fabbricato "B"
  - Tav. A4 - Progetto Fabbricato "C"
  - Tav. A5 - Progetto Fabbricato "D"
  - Tav. A6 - Progetto Fabbricato "E"
  - Tav. A7 - Rilievo dotazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria
  - Autocertificazione igienico-sanitaria
2. Di autorizzare la parziale monetizzazione delle aree standard non cedute, stabilendo l'importo da applicare in € 27,81/mq;
3. Di dare atto che la convenzione sarà stipulata, in nome e per conto del Comune, dal Dirigente del Settore Pianificazione Sviluppo del Territorio;
4. Di autorizzare il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio al rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis, DPR 380/2001 e s.m.i.;
5. Di trasmettere copia della Convenzione di cui al punto 1) al Settore Patrimonio per quanto di competenza;
6. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune di Lecce;
7. Di dichiarare, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 co. 4 del DLgs 267/2000.