

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 128 del 21-12-2013

OGGETTO: PROGETTO ESECUTIVO PER REALIZZAZIONE DI STRADA DI PRG CON RELATIVE URBANIZZAZIONI IN LOC. CAMUCIA (PIANO DI UTILIZZAZIONE APPROVATO IN DATA 20/09/2012) – RELAZIONE PER L'AUTORIZZAZIONE A PARZIALE SCOMPUTO DI ONERI D'URBANIZZAZIONE.

L'anno **duemilatredici** il giorno **21** del mese di **Dicembre** alle ore **09:30** presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

		Pres.	Ass.
1. VIGNINI ANDREA	SINDACO	X	
2. BASANIERI FRANCESCA	VICESINDACO	X	
3. ZUCCHINI MARCO			X
4. ANGORI DIEGO		X	
5. PETTI MIRO		X	
6. MINIATI MIRIANO		X	
7. PACCHINI LUCA		X	
8.			

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE **NARDI GIULIO**.

Presiede il Sig. **VIGNINI ANDREA**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: Progetto esecutivo per realizzazione di strada di PRG con relative urbanizzazioni in Loc. Camucia (Piano di Utilizzazione approvato in data 20/09/2012) – relazione per l'autorizzazione a parziale scomputo di oneri d'urbanizzazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Piano di Utilizzazione, approvato in data 20/09/2012, per l'esecuzione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'Art. 27 delle NTA del RU vigente relative al progetto presentato dai Sig.ri PERRINA GIUSEPPE, PETRUCCI ROBERTO, PERRINA FABIO, CAPECCHI SILVANO, in data 22/05/2012 con prot. n. 13738, per la realizzazione di un n. 3 fabbricati artigianali e relative opere di urbanizzazione in Loc. Camucia;

Visto il Permesso a Costruire n. 1/2013 del 17/01/2013, per le realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al Piano di utilizzazione suddetto, relative al progetto presentato dai Sig.ri PERRINA GIUSEPPE, PETRUCCI ROBERTO, PERRINA FABIO, CAPECCHI SILVANO, in data 14/11/2012 con prot. n. 28748;

Vista la richiesta prot. n. 28748 del 14/11/2012 effettuata dai Sig.ri PERRINA GIUSEPPE, PETRUCCI ROBERTO, PERRINA FABIO e CAPECCHI SILVANO per lo scomputo, in parti uguali, della spesa per la realizzazione delle opere di cui al PdC 1/13 dagli oneri di urbanizzazione risultanti per la realizzazione dei tre insediamenti artigianali di cui al Piano di Utilizzazione del 20/09/2012;

Visto il Permesso a Costruire n. 199/2013 del 04/09/2013 per le realizzazione di un capannone artigianale cui al Piano di utilizzazione suddetto (Lotto 1), relativo al progetto presentato dai Sig.ri PERRINA GIUSEPPE in qualità di Legale Rappresentante della Ditta PERRINA GOMME snc di Perrina Giuseppe e Fabio in data 22/04/2013 con prot. n. 10237;

Valutato che le opere di urbanizzazione primaria di cui PdC 1/13 possono essere identificate come segue:

Realizzazione della strada di accesso al lotto, impianti a rete, ecc. ed in particolare la rete di fognatura bianca (raccolta acque piovane della strada); tutte le opere stradali complete degli scavi, della struttura, dello strato di usura della carreggiata, la realizzazione, dell'impianto di illuminazione pubblica, completa delle canalizzazioni, delle palificazioni complete degli apparecchi illuminanti, delle armature e degli allacciamenti necessari per renderlo funzionante, la canalizzazione per l'adduzione dell'energia elettrica privata e la realizzazione della segnaletica stradale;

Considerato che gli oneri relativi al Permesso di costruire n. 199/13 sopra richiamato ammontano a:

Permesso a costruire	Oneri Urbanizzazione primaria	Oneri Urbanizzazione secondaria	Totale oneri di urbanizzazione
PdC n. 199/13	€ 18.566,32	€ 17.535,42	€ 36.101,74

Che la ditta PERRINA GOMME snc di Perrina Giuseppe e Fabio ha già versato, in data 10/10/2013, € 9.025,43 relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il ritiro del PdC 199/13 ed ha rateizzato gli oneri rimanenti presentando apposita polizza fidejussoria;

Visto il progetto di cui al PdC 1/13 relativo alle opere di urbanizzazione che si intende scomputare e relativo computo metrico estimativo rappresentato dai seguenti elaborati:

- Tavola 1: Estratto di RU e Stato sovrapposto;
- Tavola 2: Planimetria generale con canalizzazioni acque piovane, Enel Pubblica ed Enel Privata;
- Computo Metrico;

Valutato che la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione comporta in base al vigente prezzario della Regione Umbria un onere finanziario di € 56.610,11;

Considerato che la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla strada di accesso al lotto completa di sottoservizi (PdC 1/2013) risulta necessaria per la realizzazione degli edifici di cui ai Lotti 2 e 3 del Piano di Utilizzazione sopra richiamato e per la migliore fruibilità dell'edificio di cui al PdC 199/13 (Lotto1);

Visto che le opere di urbanizzazione suddette ricadono su aree di interesse pubblico (strade) previste dal RU in vigore;

Valutato che ai sensi dell'Art. 16 co.2 del DPR 380/01 e dell'Art. 127 co.11 della L.R. 01/2005 "A scomputo totale o parziale del contributo [...], è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del comune";

Valutato inoltre che ai sensi dell'Art. 16 co.2-bis del DPR 380/01 *“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”*;

Che pertanto, nel caso in esame, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al PdC 1/2013 *“è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”*;

Viste le sentenze del TAR Toscana n. 679/2004, n. 110/08 e n. 3181/2004 nella quale si afferma che *“in caso di realizzazione diretta da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria, sussiste il diritto allo scomputo dei costi sostenuti sia per le opere di urbanizzazione primaria che per quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, non sussistendo al riguardo alcuna distinzione fra le anzidette categorie”*. Pertanto le somme dovute a titolo di urbanizzazione secondaria possono essere (in presenza di un'eccedenza delle spese per opere di urbanizzazione primaria) scomputate dalla quantificazione del valore delle opere complessivamente realizzate;

Valutato che è indubbiamente riconosciuta la necessità dell'intervento da effettuare poiché, oltre che migliorare la fruibilità dell'edificio di cui al PdC 199/13 (Lotto 1) e risultare necessario per la realizzazione degli edifici di cui ai Lotti 2 e 3 del Piano di Utilizzazione sopra richiamato, ricade in un'area definita dalla norma di RU come area che comprende parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate, comunque sostanzialmente urbanizzate, mentre invece, in questo caso, non lo era;

Ritenuto pertanto di dover scomputare, in parti uguali gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai PdC per la realizzazione degli edifici di cui al Lotti 1 (PdC 199/13) , Lotto 2 e Lotto 3 per un importo massimo di € 56.610,11 come di seguito riportato:

Permesso a costruire	Oneri di urbanizzazione scomputati
Capannone Lotto 1	
PdC n. 199/13	€ 18.870,04
Capannone Lotto 2	
(PdC non ancora richiesto)	€ 18.870,04

Capannone Lotto 3	
(PdC non ancora richiesto)	€ 18.870,03

Valutato quindi che in caso di scomputo degli oneri di urbanizzazione come descritto alla tabella sovrastante, gli oneri da pagare risulteranno così ripartiti:

Permesso costruire	a	Totale oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione scomputati	Oneri di urbanizzazione già pagati	Oneri di urbanizzazione da pagare
Capannone Lotto 1 PdC n. 199/13		€ 36.101,74	€ 18.870,04	€ 9.025,43 (pagati in data 10/10/2013 al fine del ritiro del PdC 199/13)	€ 8.206,70 (da pagare come da rateizzazione)
Capannone Lotto 2 (PdC non ancora richiesto)		da determinare al momento del rilascio del PdC	€ 18.870,04		da determinare al momento del rilascio del PdC come differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione e quanto scomputato (*)
Capannone Lotto 3 (PdC non ancora richiesto)		da determinare al momento del rilascio del PdC	€ 18.870,03		da determinare al momento del rilascio del PdC come differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione e quanto scomputato (*)

(*) nel caso di importo negativo il titolare del PdC non avrà diritto ad alcun rimborso

Ritenuto che i Permessi a costruire per la realizzazione dei Lotti 2 e 3 dovranno essere presentati entro la validità del RU e decorso detto termine i proprietari di cui ai lotti 2 e 3 del Piano di Utilizzazione del 20/09/2012 non avranno più diritto ad alcun scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Che nel caso che l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati (pari al valore delle opere di urbanizzazione da realizzare) risulti, dal progetto, inferiore all'importo dei relativi oneri l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune;

Che nel caso in cui, all'atto di collaudo dalle definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate risulti che il valore delle opere di urbanizzazione è inferiore all'importo stimato in sede di

progetto, l'operatore verserà quanto dovuto a congruaggio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

Dato atto, altresì, che come sopra ricordato, gli interessati devono stipulare apposito atto d'obbligo che accede al permesso di costruire nel quale vengono regolate le opere da realizzare, i tempi, e le modalità della loro esecuzione, la loro valutazione economica e le garanzie dell'adempimento, imprimendo così una connotazione negoziale al rapporto tra la pubblica amministrazione ed il privato;

VISTO lo schema d'atto d'obbligo, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, con il quale il Comune, ai sensi dell'art.127 comma 11 della L.R.T. n.1/2005, stabilisce le modalità e le garanzie con cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif., che, allegati sotto lettera "A", fanno parte integrante e sostanziale del presente atto ;

a voto unanimi

DELIBERA

1. **Ad approvare** la bozza di accordo unilaterale d'obbligo da sottoscrivere da parte dei Sig.ri PERRINA GIUSEPPE, PETRUCCI ROBERTO, PERRINA FABIO e CAPECCHI SILVANO nella quale vengono regolate le opere da realizzare, i tempi, e le modalità della loro esecuzione, la loro valutazione economica e le garanzie dell'adempimento, imprimendo così una connotazione negoziale al rapporto tra la pubblica amministrazione ed il privato, per le motivazioni espresse in premessa;
2. **A scomputare** in parti uguali gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai PdC per la realizzazione degli edifici di cui al Lotti 1 (PdC 199/13) , Lotto 2 e Lotto 3 per un importo massimo di € 56.610,11 come segue:

Permesso a costruire	Oneri di urbanizzazione scomputati
Capannone Lotto 1	
PdC n. 199/13	€ 18.870,04

Capannone Lotto 2	
(PdC non ancora richiesto)	€ 18.870,04
Capannone Lotto 3	
(PdC non ancora richiesto)	€ 18.870,03

con esclusione del costo di costruzione dando atto che la differenza degli oneri di urbanizzazione dovuti sarà versata al Comune:

1. in sede di ritiro del titolo autorizzativo per le opere di cui ai lotti 2 e 3
2. come da rateizzazione per il PdC 199/13;
3. **Di dare atto** che nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti per i PdC ancora da rilasciare risultasse inferiore agli oneri scomputati, il titolare del PdC non avrà diritto ad alcun rimborso.
4. **Di dare atto** che lo schema d'atto d'obbligo, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, è da registrare e trascrivere a spese del richiedente;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 267/2000.

Letto e sottoscritto

IL SINDACO

f.to **ANDREA VIGNINI**

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. GIULIO NARDI

C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la presente deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il _____ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. GIULIO NARDI

La presente copia è conforme all'originale depositato presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. GIULIO NARDI

www.AlboPretorionline.it 09/01/14