



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio consultivo
e segreteria del Consiglio regionale urbanistica (C.R.U.)
Tel. 091.7077297
PEC:
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 4224 del 15.03.23

OGGETTO: Richiesta parere al fine del rilascio di permesso di costruire convenzionato. Riscontro.

**Al Dirigente del Settore Pianificazione e
Gestione del Territorio - Grandi Opere del
Comune di Marsala**

protocollo@pec.comune.marsala.tp.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 20/02/2023, al n. 2780, con la quale si richiede un parere in merito alla procedura di rilascio di permesso di costruire convenzionato ex art. 20 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. e art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si forniscono di seguito talune osservazioni di carattere generale, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune.

Occorre preliminarmente precisare che l'istituto del permesso di costruire convenzionato è normato dall'art.28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. recepito con legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., nonché dall'articolo 20 rubricato " Norme in materia di permesso di costruire convenzionato" della stessa legge regionale che ha dettato una disciplina integrativa.

In merito all'istituto del permesso di costruire convenzionato il TAR ha precisato gli ambiti di applicazione, come di seguito riportato: *"Va sottolineato che l'istituto del permesso di costruire convenzionato, previsto dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, è utilizzabile qualora le*

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - PEC: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata; pertanto, esso deve limitarsi ad interventi edilizi che non rivestano una particolare entità, anche sotto il profilo insediativo, localizzati in ambiti in cui le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità. (T.A.R. Napoli, (Campania) sez. II, 28/01/2020, n.403).

La legge regionale all'art.20 ha indicato i casi di ammissione del permesso di costruire convenzionato (lotti interclusi e aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria, e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione), pertanto, in tali casi, il permesso di costruire convenzionato costituisce una modalità semplificata per l'adozione di atti di pianificazione attuativa.

A tale atto è collegata una convenzione, la cui approvazione, ai sensi dell'art.28 bis, è demandata al Consiglio comunale, tuttavia, con il sopra citato art.20 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., il legislatore regionale ha espressamente prescritto l'esclusione dell'approvazione in consiglio comunale di tale convenzione.

Secondo costante giurisprudenza, la convenzione, finalizzata a specificare *“gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo”*(cfr. art 28 bis sopra citato), sottoscritta con il Comune, non è un provvedimento amministrativo con cui lo stesso esercita una funzione di pianificazione ma un mero titolo abilitativo a un intervento edilizio (Consiglio di Stato Sent.n. 1399 del 2022) e come precisa il TAR Calabria sez II con sent 29 aprile 2022 n. 733 ” (...) *ha rilievo quale momento consensuale propedeutico alla formazione del titolo edilizio, che consente la strutturazione di un rapporto giuridico tra la parte privata e l'amministrazione pubblica relativamente a profili collaterali al contenuto abilitativo del permesso di costruire (cfr. TAR Piemonte, Sez. II, 22 agosto 2002, n. 514; Id, 26 settembre 2016, n. 1165, entrambe in tema di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)”*.

Pertanto, esclusa l'approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale, e, tenuto conto che la stipula della convenzione è da considerare quale passaggio preliminare consensuale (tra la ditta ed il comune), tramite il quale si determinano gli obblighi a carico delle parti, si ritiene che l'approvazione della convenzione in argomento debba riguardare la Giunta comunale, nella ulteriore considerazione che si tratta di una modalità semplificata di attuazione dello strumento urbanistico, conforme allo stesso ed, in riferimento anche a quanto previsto dall'

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - PEC: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

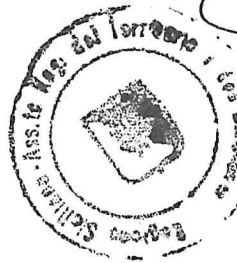
art. 31 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19, secondo il quale i piani particolareggiati attuativi, se conformi allo strumento urbanistico vigente, sono approvati dalla Giunta comunale.

Fermo restando la competenza del Responsabile dell'Ufficio tecnico del comune, in merito al successivo rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli

La Dirigente del Servizio

Arch. Silvia Casuccio



Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - PEC: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

