



CITTÀ  
DI ANDRIA

**COPIA**

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 42**  
**ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto: Approvazione schema di Convenzione tipo e Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati, relativi a Piani Urbanistici Esecutivi, Programmi, Permessi di Costruire convenzionati, di iniziativa privata.**

L'anno duemila venti il giorno ventiquattro del mese di luglio alle ore 12,20, in Andria, nella sede comunale, il **Commissario Straordinario dr Gaetano TUFARIELLO**, assunti i poteri del Consiglio Comunale, giusta D.P.R. del 21 maggio 2019, ha adottato la seguente deliberazione.

Partecipa il Segretario Generale **dott.ssa Brunella ASFALDO**.

***IL COMMISSARIO STRAORDINARIO***

**Premesso che:**

- con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 27/03/1991 - pubblicata dal 11/04/1991 al 26/04/1991- si adottava il Piano Regolatore Generale del Comune di Andria;
- con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995 si approvava definitivamente il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria.

**Considerato che:**

- che il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, codificando i principi fondamentali e generali relativi alla disciplina edilizia, ha previsto nell'art. 12, comma 2, che il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;
- il citato Testo Unico contiene, altresì, all'art. 16, il principio per cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, con facoltà per il titolare del permesso, a scomputo totale o parziale della quota relativa agli oneri di urbanizzazione, di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;

- si è affermata la consapevolezza che lo sviluppo urbanistico della città si debba accompagnare a requisiti di qualità estetica e architettonica, che possono almeno essere perseguiti nella realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione secondaria;
- l'art. 15 della L.R. 20/2001, "Piani Urbanistici Esecutivi", prevede che al PUG viene data esecuzione mediante P.U.E. di iniziativa privata o di iniziativa mista, attuativi dello strumento urbanistico generale, così come i programmi integrati, i programmi di recupero urbano e i programmi di riqualificazione urbana;
- 3. l'art. 18 - Strumenti esecutivi del piano regolatore - della L.R. n. 56/80 " Tutela ed uso del territorio" contempla, tra gli strumenti esecutivi:
  3. piani particolareggiati;
  4. piani di recupero;
  5. piani di lottizzazione;
  6. concessioni edilizie;
- l'art. 27 - Piano di lottizzazione: formazione ed approvazione - della citata L.R. n. 56/80 così recita: "Il piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera ... *omissis*";
- l'art. 28-bis comma 1 del D.P.R. 380/01, prevede che "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato";
- a partire dall'anno 1995, data di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, a tutto oggi sono pervenute al Comune di Andria n. 115 istanze di approvazione di Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata su specifiche maglie del vigente PRG dove l'edificazione è possibile solo previa approvazione di detti Piani;
- all'attualità non esiste uno schema di convenzione tipo nè un Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati, atti a regolare in maniera univoca ed omogenea i rapporti giuridici, tecnici ed economici tra il Comune ed i privati lottizzanti.

**Ritenuto che:**

- per rilanciare l'economia cittadina, appare prioritaria una chiara definizione del rapporto tra soggetto pubblico e soggetto privato, anche alla luce delle difficoltà emerse a causa della mancanza di un quadro organico di regole che definisca ruoli e funzioni precise in carico ad entrambi i soggetti;
- per quanto riguarda la materia delle opere di urbanizzazione, deve essere di norma preferita l'opzione che affida al privato titolare del permesso di costruire la progettazione e l'esecuzione delle opere stesse a scomputo degli oneri dovuti alla Amministrazione, in quanto soluzione più tempestiva e funzionale e quindi più conveniente per l'interesse pubblico;
- la finalità di assicurare sempre maggiori livelli di qualità urbanistica ed architettonica nello sviluppo e nella trasformazione della città può essere perseguita anche richiedendo ai privati, sin dalla sottoscrizione degli atti d'obbligo, di concorrere all'interesse pubblico realizzando con progetti di qualità quelle opere di urbanizzazione secondaria che si prestano per natura e caratteristiche ad assumere rilevanza sotto il profilo architettonico e ambientale anche attraverso procedure concorsuali;
- sotto altro profilo, occorre garantire alla collettività che la realizzazione della edificazione privata avvenga solo dopo che sia completata l'urbanizzazione almeno primaria delle aree soggette a trasformazione, e che sia con certezza avviato il processo di realizzazione delle connessioni esterne, dotando gli ambiti di intervento di efficaci infrastrutture soprattutto in termini di mobilità viaria al fine di assicurare gli

elementari livelli di qualità della vita ai cittadini che si insediano in un determinato contesto urbano;

- per tale motivo, appare necessario disciplinare un modello giuridico procedimentale per cui si convenga con il privato, che il rilascio dei permessi di costruire sia interamente subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e almeno all'affidamento dell'appalto delle opere di connessione esterna;
- di contro anche il ruolo dell'Amministrazione deve essere fortemente responsabilizzato relativamente a quegli aspetti del rapporto (approvazione delle varianti e del collaudo, presa in consegna delle opere dopo la loro ultimazione) nei quali ritardi ed ostacoli non sono compatibili con l'immagine di un'Amministrazione moderna ed efficiente;
- per dare veste contrattuale alle regole e alle prescrizioni sin qui considerate, è dunque opportuno e necessario disciplinare l'intera procedura da seguire per la progettazione, l'affidamento, la realizzazione, la manutenzione delle opere pubbliche assunte dai soggetti privati all'interno dei programmi urbanistici, e inoltre regolare tutte le obbligazioni, in capo al privato ed in capo all'Amministrazione Comunale, relative all'attuazione dei programmi oggetto di convenzione;
- pertanto, risulta opportuno definire un schema di Convenzione Urbanistica tipo e un Regolamento tipo per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati, aggiornati alle mutate disposizioni legislative, che contengano sia le clausole generali destinate ad essere applicate in tutte le operazioni di trasformazione del territorio qualunque sia lo strumento attuativo prescelto, sia le clausole speciali destinate a disciplinare in via integrativa e, ove occorra, modificativa, il singolo strumento tenendo conto della sua specificità;

**Visto** lo schema di convenzione tipo predisposto congiuntamente dal Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia privata, Controllo del Territorio", e dal Settore "Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed ordinarie, Edilizia Scolastica, Infrastrutture, Espropri, Patrimonio e Demanio", allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

**Vista** la L.R. n. 56/80 e ss.mm.ii. "Tutela ed uso del territorio".

**Vista** la L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii. "Norme generali di governo e uso del territorio".

**Visto** il D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

**VISTI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del TUEL dal Dirigente Servizio SUAP e dal Dirigente Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia privata, Controllo del Territorio" in merito alla regolarità tecnica.

**VISTO** il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/200 dal Dirigente Settore Servizi Finanziari in merito alla regolarità contabile del seguente tenore: "favorevole con obbligo di previsione e conseguente contabilizzazione delle opere a scomputo finanziate da permessi di costruire";

Per tutti i motivi espressi in narrativa,

### **DELIBERA**

- a) **le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento unitamente alle prescrizioni del settore Finanziario, cui ci si conforma;

- b) **di approvare** lo schema di convenzione tipo (**All.A**) unitamente al Regolamento tipo per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati (**All.B**), predisposti dal Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia privata, Controllo del Territorio, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, che regoleranno i rapporti giuridici, tecnici ed economici tra il Comune ed i privati lottizzanti;
- c) **di stabilire che**, a far data dall'approvazione dello schema di convenzione tipo, è fatto obbligo ai privati lottizzanti di presentare solo ed esclusivamente detto schema, oltre a tutti gli altri elaborati previsti dalla normativa vigente, a corredo della istanza di approvazione di Piani Urbanistici Esecutivi, di Programmi, di Permessi di Costruire convenzionati di iniziativa privata su specifiche maglie del vigente PRG dove l'edificazione è possibile solo previa approvazione di detti strumenti;
- d) **di stabilire che**, a far data dall'approvazione dello schema di convenzione tipo, i lottizzanti degli strumenti sopra richiamati adottati o approvati ma non ancora convenzionati, adeguino obbligatoriamente lo schema convenzionale a quello allegato alla presente delibera;
- e) **di dare atto** che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, così come successivamente modificato dal D.Lgs. 97/2016, il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Andria "Amministrazione Trasparente", sottosezione apposita, a cura del Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia privata, Controllo del Territorio";
- f) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

=====GM

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
*f.to* dott. Gaetano TUFARIELLO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*f.to* dott.ssa Brunella ASFALDO

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Prot. n° \_\_\_\_\_

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che, della presente deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio On line e vi rimarrà per gg. 15 consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

24 LUG. 2020

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
dott.ssa Brunella ASFALDO