



Città di Misterbianco

Codice Fiscale 80006270872 - Partita IVA 01813440870

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 DEL 18/03/2025

Proposta n. 6 del 03/02/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N° 19 DEL 13/08/2020 E SS.MM.II TRA IL COMUNE DI MISTERBIANCO E LA DITTA LOTTIZZANTE PER DISCIPLINARE L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI P.R.G. DENOMINATE "AR - LE AREE RISORSA RESIDENZIALI PEREQUATE"

L'anno DUEMILAVENTICINQUE il giorno DICIOOTTO del mese di MARZO alle ore 19:00 e ss., nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, previa osservanza delle formalità di legge e dello Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria, alla seduta pubblica di inizio, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Comunale Lorenzo Ceglie.

Eseguito l'appello risultano presenti i sotto elencati Consiglieri.

		Presente	Assente	Note
CALOGERO ERNESTO MARIA	Consigliere Comunale	X		
PERCIPALLE GIUSI LETIZIA	Consigliere Comunale		X	
SOFIA MANUEL ALFIO	Consigliere Comunale		X	
CEGLIE LORENZO	Consigliere Comunale	X		
ARENA FABIO	Consigliere Comunale		X	
ZUCCARELLO MICHELANGELO	Consigliere Comunale		X	
VINCIGUERRA ANNALISA	Consigliere Comunale	X		
SANTANGELO CLARISSA	Consigliere Comunale	X		
NICOTRA ROSSELLA	Consigliere Comunale	X		
DRAGO CRISTIAN	Consigliere Comunale	X		
BONACCORSO VALENTINA E.	Consigliere Comunale	X		
CARUSO CATERINA MARTA	Consigliere Comunale		X	
ANZALONE ANTONINO	Consigliere Comunale	X		
MASCALI DAVIDE	Consigliere Comunale	X		
STRANO ALESSIO	Consigliere Comunale	X		
NASTASI IGOR	Consigliere Comunale	X		
GUARNACCIA EDUARDO CARLO	Consigliere Comunale		X	
RAPISARDA ANTONELLA	Consigliere Comunale	X		
STRANO FRANCESCO	Consigliere Comunale	X		
NICOTRA FRANCESCO GIOVANNI	Consigliere Comunale	X		
PRIVITERA MARIO	Consigliere Comunale		X	
DI MAURO MARIO	Consigliere Comunale	X		
PATTI LUCREZIA	Consigliere Comunale		X	
LOMBARDO FILIPPO	Consigliere Comunale		X	

TOTALE 159

Il Presidente del Consiglio Comunale, Ceglie Lorenzo, riconosciuta legale l'adunanza per il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta ed invita alla trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Risulta consigliere anziano la Sig.ra Vinciguerra A.

Partecipa alla seduta con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione il Segretario Generale, dott. Antonino Bartolotta.

Ai sensi dell'art. 184, comma 4, dell'O.R.EE.LL. vengono scelti tre scrutatori nelle persone dei consiglieri: Drago C., Nicotra F.G. e Sofia M.A.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 “*Norme per il governo del territorio*” e ss.mm.ii., coordinata con le recenti modifiche apportate con L.R. n. 27 del 18/11/2024, pubblicata sulla G.U.R.S. n. 51 del 20/11/2024;

Visto il Piano Regolatore Generale dell'Ente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023 e le relative norme di attuazione;

Dato atto:

- che il nuovo P.R.G. vigente ha introdotto le aree omogenee perequate a destinazione residenziale privata denominate “AR - Le aree risorsa residenziali perequate”;
- che le norme di attuazione vigenti prevedono che gli interventi in tali aree si attuino mediante il metodo perequativo interessando un comparto (o sub comparto) siccome definito o parametrato nelle schede norma allegate al Piano e dai parametri urbanistici in esse indicati;
- che, per l'edilizia di nuovo intervento, si opererà attraverso l'approvazione di apposito preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato redatto per comparti;
- che, ai sensi dell'art. 54 delle Norme di Attuazione, l'esecuzione degli interventi nelle zone Ar prevede l'obbligo di realizzazione e cessione gratuita, a cura e spese dei proponenti l'intervento ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura minima secondo gli standard di legge, specificatamente indicati nelle “Schede Norma” elaborato B2 allegato al PRG vigente, nonché la cessione gratuita delle aree destinate ad opere previste nel piano triennale dei lavori pubblici o dal P.R.G., anch'esse indicate nelle “Schede Norma”;

Richiamato l'art. 5 dell'allegato I.12 - *Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione* - al d.lgs 36/2023 secondo cui, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e pertanto, 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 dell'art. 16, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire;

Considerato che, in base alle indicazioni delle vigenti disposizioni statali, regionali e dai regolamenti comunali in materia, i Piani Attuativi sono costituiti da elaborati grafici e da elaborati a contenuto normativo fra i quali la Convenzione Urbanistica, contratto che determina gli obblighi e gli adempimenti a carico del soggetto attuatore nei confronti dell'Amministrazione e di conseguenza della collettività;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 e ss.mm.ii., i PPA (piani particolareggiati attuativi) di iniziativa privata prevedono la stipula di una convenzione con il Comune, redatta sulla base di una convenzione tipo approvata dal consiglio comunale, soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano a pena di decadenza del PPA, ove vengano specificate:

- a) le prestazioni;
- b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- d) gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione;
- e) penali;

Considerato che il termine di validità della suddetta convenzione è fissato in anni 5 (cinque) dalla data di stipula della stessa, ai sensi del comma 5 dell'art. 30 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. e che detto termine può essere prorogato di ulteriori cinque anni dal Responsabile dell'area tecnica comunale, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio.

Rilevato che, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 e ss.mm.ii., è necessario procedere alla approvazione dello schema di convenzione tipo da stipulare TRA IL COMUNE DI MISTERBIANCO E LA DITTA LOTTIZZANTE PER disciplinare L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI P.R.G. DENOMINATE “AR - Le aree risorsa residenziali perequate”, con particolare riferimento alla cessione gratuita delle aree di urbanizzazione e all'assunzione e all'adempimento degli oneri urbanizzativi SOTTO-SOGLIA COMUNITARIA;

Visto lo schema di convenzione tipo redatto dall'U.T.C. dell'XI Settore Funzionale “Urbanistica – Sviluppo Economico – Suap”;

Richiamata la Determinazione Sindacale n. 01 del 30.01.2025, con la quale viene conferito al sottoscritto l'incarico di posizione organizzativa del 11° Settore Funzionale dal 01.02.2025 al 28/02/2025, con l'attribuzione delle funzioni dirigenziali;

Ritenuto che occorre dare attestazione di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs 267/2000 (T.U.E.L.).

Visti:

- la L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 “Norme per il governo del territorio” e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 e ss.mm.ii. “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”;
- il d. lgs n. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici”;
- il D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 327/2001 “Testo Unico Espropriazioni”
- l’O.A.EE.LL. vigente nella Regione Sicilia;
- lo Statuto Comunale.

Ritenuta l’urgenza di dare corso al presente atto deliberativo ai sensi dell’art. 12, comma 2, della L.R. n.44/91 e ss.mm.ii.

PROPONE

Per i motivi espressi in premessa che di seguito si intendono integralmente riportati:

1. **Di approvare** la premessa motivazione quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **Di approvare**, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 e ss.mm.ii., l'allegato schema di Convenzione urbanistica tipo tra il Comune di Misterbianco e la Ditta lottizzante, che disciplini l'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI P.R.G. DENOMINATE “AR - Le aree risorsa residenziali perequate” CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA REALIZZAZIONE e cessione delle opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria E CESSIONE AREE PER LE OPERE DA PIANO TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI – che si allega in copia - quale parte integrante e sostanziale la presente proposta di deliberazione (All. A);
3. **Di dare atto** che il termine di validità della suddetta convenzione è fissato in anni 5 (cinque) dalla data di stipula della stessa, ai sensi del comma 5 dell’art. 30 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. e che detto termine può essere prorogato di ulteriori cinque anni dal Responsabile dell’area tecnica comunale, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio;
4. **Di dare atto** che la convenzione è soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano a pena di decadenza del PPA;
5. **Di dare atto** che lo schema di Convenzione Urbanistica tipo è doveroso per assicurare coerenza ed uniformità nella gestione dei procedimenti di competenza del Settore “Urbanistica - Sviluppo Economico - Suap” e che tale schema potrà, in sede di adozione e approvazione di ogni singolo Piano Attuativo, subire modifiche non sostanziali in base alle varie opzioni già presenti nello schema stesso ovvero derivanti da eventuali specifiche necessità, senza che ne costituisca variante.
6. **Di dare atto** che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.
7. **Di dichiarare**, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 12, comma 2, della L.R. n.44/91 e ss.mm.ii.

Il Responsabile del Procedimento
ing. Carola Chiarenza

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Responsabile dell' 11° Settore Funzionale
Lo Presti Luigi / InfoCamere S.C.p.A.

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera b), Legge 213/2012, si esprime parere non dovuto per quanto di competenza in ordine alla regolarità contabile del provvedimento in oggetto.

Il Responsabile Settore III
ROSARIA DI MULO / ArubaPEC S.p.A.

Il Presidente, passa alla trattazione del **punto n° 7 all'O.d.G.** riguardante la proposta consiliare n. 6 del 03/02/2025: *“Approvazione schema di convenzione urbanistica ai sensi dell’art. 30 della L.R. n° 19 del 13/08/2020 e ss.mm.ii. tra il Comune di Misterbianco e la ditta lottizzante per disciplinare l’attuazione dei piani di lottizzazione ad iniziativa privata nelle zone territoriali omogenee di P.R.G. denominate “AR – le aree risorsa residenziali perequate”*. Rileva che sono presenti in aula, anche per illustrare la proposta di deliberazione, il responsabile del XI Settore “Urbanistica – Sviluppo Economico - SUAP”, arch. Luigi Lo Presti, il vice sindaco ing. Santo Tirendi e l'Ing. Maurizio Erbicella.

L'arch. Lo Presti: “Questa proposta ci consentirà in futuro di poter dar seguito al Piano Regolatore che già avete dato adottato nel 2023, perché nel Piano Regolatore si parlava di zone AR, PDR e quindi, per poter intervenire e fare i piani attuativi, necessita uno schema di convenzione che regola i rapporti tra i lottizzanti e l’Amministrazione. Tutto qui”.

La Consiglieria Santangelo, Presidente della II commissione urbanistica: “grazie Presidente per la parola, la Commissione, dopo aver studiato lo schema di convenzione, si evince che si darà la possibilità, appunto alla ditta lottizzante e al Comune di sviluppare le aree risorsa residenziale perequate. Dopo lo studio proficuo in Commissione, oggi il Consiglio comunale si accingerà a votare un altro strumento importantissimo, anche questo per il nostro territorio, grazie Presidente per la parola”.

Il Consigliere Anzalone A.: “grazie signor Presidente, solo per dichiarazione di voto, il gruppo “Guardiamo Avanti”, voterà favorevolmente alla proposta, ringraziando ancora una volta la II Commissione nella persona del Presidente Santangelo, ma ringraziando tutti i componenti della Commissione per il lavoro, anche qui certosino e costante di studio e di approfondimento, ringraziando ovviamente l’architetto Lo Presti, e l’ingegnere Erbicella anche qui, per quanto ci riguarda, il nostro voto è assolutamente favorevole, grazie”.

Il Consigliere Drago C.: “grazie Presidente, per la parola, rinnovo i saluti e ringrazio per il lavoro svolto in Commissione, anche negli uffici all’architetto Lo Presti, all’ingegnere Erbicella e a tutti i commissari presenti nella II Commissione, anche perché molti non conoscono la materia, quindi non è semplice studiare e attuare ciò che ci viene spiegato, ma grazie all’architetto Lo Presti, all’ingegnere Erbicella, per il modo in cui spiegano e cercano di farci capire le cose, bene o male, riusciamo ad assimilare il tutto. Ovviamente il gruppo consiliare “Forza Italia” voterà favorevole a questo importante documento, grazie Presidente”.

Il Consigliere Calogero E.M.: “grazie Presidente volevo, purtroppo non riesco a fare i complimenti al collega Lombardo, va bene glieli farò in un’altra occasione. Ancora un grazie veramente alla Presidente della Commissione e a tutti i componenti per l’instancabile, davvero un lavoro che si svolge all’interno delle Commissioni. In questa, in particolare, una Commissione importante, dove spesso e volentieri siamo chiamati, ve lo dicevo prima, a studiare argomenti difficili, a volte per chi soprattutto non è addetto ai lavori, e di questo, continuo con i ringraziamenti ai tecnici, funzionari che ci vengono a relazionare, a spiegare in maniera certosina, professionale, attenta e precisa, tutti quelli che sono i nostri atti che siamo chiamati a studiare. Anche questo lo ritengo un atto assolutamente utile per il nostro Comune, per la nostra collettività, per cui, sempre come capogruppo, a nome di tutto il gruppo di “MisterbiancoOltre”, voteremo favorevolmente anche a questa delibera, grazie”.

Alle ore 21:48 esce il consigliere Nastasi I., per cui i consiglieri presenti risultano essere n° 14.

Il Presidente, non essendoci ulteriori interventi, pone a votazione, in modalità telematica, la proposta di deliberazione, la quale ottiene n° 14 voti favorevoli (Calogero E.M., Ceglie L., Vinciguerra A., Santangelo C., Nicotra R., Drago C., Bonaccorso V.E., Anzalone A., Mascali D., Strano A., Rapisarda A., Strano F., Nicotra F.G. e Di Mauro M.). A chiusura della votazione, dichiara approvata la proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

1. Sentiti i superiori interventi;
2. Visto l’esito delle votazioni;
3. Visto lo Statuto Comunale;
4. Visto il Regolamento del Consiglio Comunale;

5. Richiamata la proposta di deliberazione consiliare n° 6 del 03/02/2025: *“Approvazione schema di convenzione urbanistica ai sensi dell’art. 30 della L.R. n° 19 del 13/08/2020 e ss.mm.ii. tra il Comune di Misterbianco e la ditta lottizzante per disciplinare l’attuazione dei piani di lottizzazione ad iniziativa privata nelle zone territoriali omogenee di P.R.G. denominate “AR – le aree risorsa residenziali perequate”*;

DELIBERA

Approvare l’allegata proposta di deliberazione consiliare n° 6 del 03/02/2025: *“Approvazione schema di convenzione urbanistica ai sensi dell’art. 30 della L.R. n° 19 del 13/08/2020 e ss.mm.ii. tra il Comune di Misterbianco e la ditta lottizzante per disciplinare l’attuazione dei piani di lottizzazione ad iniziativa privata nelle zone territoriali omogenee di P.R.G. denominate “AR – le aree risorsa residenziali perequate”*

Il Presidente, alle ore 21:50, esauriti i punti all'O.d.G., dichiara chiusa la seduta.

La presente deliberazione diventa esecutiva ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. n 44/91, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

SEGRETARIO GENERALE
dott. Antonino Bartolotta

Il Consigliere Anziano
Vinciguerra Annalisa

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Ceglie Lorenzo