



CITTÀ DI RIVOLI

Corso Francia 98 - 10098 Rivoli (TO) - tel. 011.9513300 - fax 011.9513399

comune.rivoli.to@legalmail.it

P.IVA 00529840019

DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO

DISPOSIZIONE N° 03 DEL 30/11/2015

**DISPOSIZIONE RELATIVA AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALLA DELIBERA
DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 28/01/2014 – PROGRAMMA TRIENNALE
2014/2016 SULLA TRASPARENZA.**

IL DIRIGENTE

Vista la Legge 06/11/2012 n. 190 “Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell’illegalità nella Pubblica Amministrazione”;

Vista la deliberazione del 11/11/2013 n. 72 della CIVIT, in qualità di Autorità Nazionale Anticorruzione avente ad oggetto l’approvazione del Piano Nazionale Anticorruzione (PNA) e le Linee Guida per la predisposizione del Piano di Prevenzione della Corruzione di ciascun Ente da approvare entro il 31/01/2014;

Vista la deliberazione del 28/01/2014 n. 17 della Giunta Comunale avente ad oggetto l’adozione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2014-2016 e l’allegato Programma Triennale per la Trasparenza;

Considerati i contenuti dei citati piani, del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici del 03/01/2014, nonché le note del Segretario Generale inviate a tutti i dipendenti per evidenziare le disposizioni di maggior rilievo dei predetti documenti;

Rilevato che, in rispondenza delle sopra esposte normative e note, è stata stabilita la necessità per il Servizio Pianificazione Territoriale e Patrimonio, di ottemperare entro il 30/11/2015 ai seguenti adempimenti:

- individuazione di FAQ sulle questioni più significative afferenti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) e di una Giurisprudenza di merito;

DISPONE

**DI RENDERE NOTI ATTRAVERSO IL SITO WEB DELL’ENTE NELLA
SEZIONE URBANISTICA I CONTENUTI DELLE SOTTOSTANTI FAQ**

1. In caso di presentazione di SUE, la capacità edificatoria utile alla saturazione dell’Indice Fondiario può essere trasferita da qualsiasi area normativa?

No, la capacità edificatoria deve provenire esclusivamente da aree normative residenziali oppure destinate a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

2. In caso di presentazione di SUE, la capacità edificatoria utile alla saturazione dell'Indice Fondiario può derivare da altre Convenzioni Edilizie?
Sì, a condizione che si tratti di capacità edificatoria residuale, ovvero non utilizzata, proveniente esclusivamente da aree normative destinate a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
3. In caso di presentazione di SUE, la capacità edificatoria utile alla saturazione dell'Indice Fondiario può derivare da area privata?
Sì, a condizione che si tratti di area normativa residenziale e che, la stessa, sia catastalmente contigua al lotto di intervento. Resta inteso l'obbligo, di verificare in presenza di fabbricati sull'area privata, il mantenimento del rispetto dell'Indice Territoriale.
4. In caso di presentazione di SUE, il trasferimento della capacità edificatoria (utile alla saturazione dell'Indice Fondiario) da area privata quali effetti produce su quest'ultima?
L'area privata, sarà vincolata con destinazione a verde privato mediante convenzione edilizia e/o atto d'obbligo del proprietario ed inserita nell'elenco delle aree prive di capacità edificatoria a seguito di interventi edilizi in altra sede. Tale possibilità sarà ammessa esclusivamente qualora da parte dell'Amministrazione comunale non si riscontri l'esigenza o l'opportunità di assoggettamento delle stesse all'uso pubblico.
5. Qualora l'area oggetto di SUE ricada in aree normative aventi differenti Indici Territoriali, come si computa la capacità edificatoria complessiva dell'intervento?
La capacità complessiva, sarà costituita dalla somma delle capacità relative alle singole porzioni di area.
6. I lotti destinati dal PRGC a viabilità, producono capacità edificatoria?
Sì, tuttavia tale capacità può essere utilizzata solo se i lotti sono ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale con atto formale.
7. Il proprietario di un'area destinata a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., può cedere la stessa e rimanere titolare della relativa capacità edificatoria che ne deriva?
Sì, purché si proceda con atto pubblico. Resta inteso, che detta capacità potrà essere utilizzata solo ed esclusivamente in aree normative residenziali.
8. La presentazione di uno SUE, implica il passaggio procedimentale legato alla Verifica della sua assoggettabilità alla VAS?
Sì, in relazione agli attuali contenuti della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
9. In caso di presentazione di uno SUE, quale documentazione deve presentare il proponente affinché l'Amministrazione possa avviare la procedura di Verifica della sua assoggettabilità alla VAS?
Il proponente, deve depositare il Documento Tecnico Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla VAS. Tale documento deve essere redatto in coerenza con le

direttive regionali, con le prescrizioni della L.R. n. 3/2013 ed ai sensi del D.lgs n. 152/2006, così come modificato dal D.Lgs n. 4/2008, in particolare tenendo conto di quanto previsto dall'allegato I del medesimo decreto.

10. In caso di avvenuta approvazione di uno SUE, in quali casi si rende necessario l'avvio di una nuova procedura di approvazione?
Tale necessità, si ravvisa, qualora le modifiche proposte coinvolgano scelte di pianificazione relative alle caratteristiche plano-volumetriche (*vedasi aumento di parametri quali la superficie territoriale di intervento, la volumetria, la S.U.L. in progetto, aumento del numero di fabbricati o del numero dei piani in progetto*), edilizie (*vedasi mutamento delle destinazioni d'uso previste qualora ciò comporti il passaggio da una all'altra delle categorie di cui all'art. 8 della L.R. n. 19/99*) ed alle infrastrutture (*vedasi urbanizzazioni*).
11. La presentazione di uno SUE, può contemplare deroghe ai parametri urbanistici del PRGC?
No, il rispetto dei parametri è d'obbligo.

DISPONE
DI RENDERE NOTI ATTRAVERSO IL SITO WEB DELL'ENTE NELLA
SEZIONE URBANISTICA I CONTENUTI DELLA SOTTOSTANTE
GIURISPRUDENZA

TAR PIEMONTE – 15/06/2010, n. 2847

Le varianti ai piani di lottizzazione, a cui possono essere apparentati in Piemonte i P.E.C., richiedono “il necessario coinvolgimento di tutti i proprietari interessati al piano, che abbiano sottoscritto la convenzione” (Consiglio di Stato – 07/06/2008, n. 3255). Il principio della partecipazione di tutti i privati interessati dal PEC “non implica affatto la necessità sempre e comunque dell'unanimità dei proprietari, essendo sufficiente il rispetto della partecipazione procedimentale e contemplando l'ordinamento gli strumenti per superare l'eventuale dissenso di singoli interessati” (TAR Piemonte n. 4741/2009).

TAR LOMBARDIA – 26/01/2011, n. 228

Ai sensi dell'art. 9, comma 2, D.P.R. n. 380/2001, il principio dell'indefettibilità del piano attuativo, quando esso sia prescritto dallo strumento urbanistico generale, non ammette equipollenti ai fini del rilascio della concessione edilizia; nel senso che né in sede amministrativa né in sede giurisdizionale possono essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile realizzare costruzioni vanificando la funzione del piano attuativo (Consiglio di Stato - n. 6625/2208). A questa regola, che vale sia per le zone non urbanizzate, sia per quelle parzialmente urbanizzate, fa eccezione il solo caso limite del cosiddetto lotto intercluso, per il quale il piano attuativo non occorre laddove la zona sia già compiutamente urbanizzata, il che si verifica quando sono presenti sia le urbanizzazioni primarie, sia le secondarie in tutto l'ambito territoriale di riferimento, che coincide col perimetro del comprensorio che deve essere pianificato dagli strumenti attuativi (Consiglio di Stato - n. 7799/2003). Al di fuori di questa ipotesi, il piano attuativo conserva integra la propria utilità funzionale, sia in casi di edificazione disomogenea in zone già compromesse da fenomeni di urbanizzazione spontanea e incontrollata che richiedano un riordino generale (Consiglio di Stato - n. 5721/2001, n. 2874/2000), sia, a maggior ragione, in zona ancora “inedificata”, che richieda un disegno urbanistico efficiente e razionale.

TAR PUGLIA – 10/02/2011, n. 296

A sostegno dell'edificabilità dell'area, per escludersi la necessità del piano attuativo, qualora si accerti l'esistenza di un cd. "lotto intercluso", occorre aver dimostrato, oltre alla presenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, che l'immobile si trova in una zona integralmente interessata da costruzioni e che la zona di insediamento sia l'unica a non essere stata ancora edificata (Consiglio di Stato – n. 3699/2010). La residua necessità di uno strumento attuativo sussiste invece quando debba essere completato il sistema della viabilità secondaria nella zona e quando debba essere integrata l'urbanizzazione esistente garantendo il rispetto dei prescritti standards minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue già asservite all'edificazione.

TAR LOMBARDIA – 03/03/2011, n. 614

Secondo il pacifico orientamento della giurisprudenza, nel caso in cui, un originario lotto urbanistico abbia acquisito una maggiore potenzialità edificatoria in dipendenza di modifiche alla disciplina urbanistica e, quindi, la parte rimasta ineditata sia suscettibile di edificazione, per verificare l'effettiva potenzialità edificatoria di quest'ultima, occorre sempre partire dalla considerazione che, in virtù del carattere "unitario" dell'originario lotto interamente asservito alla precedente costruzione, non possono non computarsi le volumetrie realizzate sul lotto urbanistico originario (considerato complessivamente), il quale è l'unico ad aver acquisito (e mantenuto) una "propria" potenzialità edificatoria; conseguentemente la verifica dell'edificabilità della parte del lotto rimasta ineditata e la quantificazione della volumetria su di essa realizzabile non può che derivare, per sottrazione, dalla predetta potenzialità, diminuita della volumetria dei fabbricati già realizzati sull'unica, complessiva, area (Consiglio di Stato – n. 255/2008, n. 4647/2008; n. 6229/2006; n. 217/2005). Tale operazione deve però essere condotta avendo a riferimento gli indici di edificabilità previsti dalla nuova normativa urbanistica e non da quella precedentemente vigente.

TAR VENETO – 25/01/2012, n. 32

Le convenzioni urbanistiche hanno lo scopo di garantire che all'edificazione del territorio corrisponda, non solo l'approvvigionamento delle dotazioni minime di infrastrutture pubbliche, ma anche il suo equilibrato inserimento in rapporto al contesto di zona che, nell'insieme, garantiscano la normale qualità del vivere in un aggregato urbano discrezionalmente, e razionalmente, individuato dall'Autorità preposta alla gestione del territorio (Consiglio di Stato – 06/11/2009, n. 6947).

Ne consegue che una convenzione urbanistica ben può decidere la realizzazione di opere di rilievo urbanistico, anche non funzionali esclusivamente all'intervento permesso ai privati, ovvero può concordare il trasferimento della proprietà di beni e ciò sia in sostituzione parziale o totale degli oneri d'urbanizzazione, sia quale strumento perequativo.

Si inoltra la presente:

- ☐ Segretario Generale;
- ☐ P.O.;
- ☐ Personale di Direzione interessato;
- ☐ Responsabile Programmazione e Controllo.



IL DIRIGENTE
Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO