



Dipartimento Qualità
della Città

Settore Lavori
Pubblici; Settore Urbanistica

P.G.N.: 23829 / 2011

N.O.d.G.: 71 / 2011

N. Archivio:

Data Seduta 24/03/2011

Data Seduta Consiglio:

Data Pubblicazione: 30/03/2011

Data Esecutività: 09/04/2011

Oggetto: REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI O TITOLARI DI PERMESSO DI COSTRUIRE (C.D. OPERE A SCOMPUTO)

Atto del Commissario senza parere contabile

- Atto del Commissario -

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(con i poteri del Consiglio)

Premesso:

che, a seguito dell'entrata in vigore del terzo correttivo del Codice dei Contratti pubblici (D.lgs. n. 152/2008), la Giunta comunale ha adottato un atto di indirizzo – PG 246791/2008 del 14 ottobre 2008 – con cui l'Amministrazione ha assunto il modulo operativo, previsto dalla legge, secondo il quale le opere di urbanizzazione sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti, selezionata dai lottizzanti mediante gara o procedura negoziata indetta ed effettuata dagli stessi privati;

che le motivazioni di tale scelta sono state evidenziate principalmente nella considerazione che la preventiva, necessaria, urbanizzazione delle aree in funzione delle costruzioni edilizie costituisce un principio fondamentale che la normativa urbanistica italiana ha progressivamente sancito (legge 1150/1942; legge 765/1967; legge 10/1977, DPR 380/2001). L'intero sistema normativo dell'urbanistica italiana, infatti, configura l'urbanizzazione delle aree in funzione delle costruzioni edilizie quale obbligo specifico e personale del costruttore privato, fissato direttamente ed inderogabilmente dalla legge (artt. 28 e 31 della legge 1150/1942, come modificati dagli artt. 8 e 10 della legge 765/1967; attualmente l'art. 31 della legge 1150/1942 deve intendersi sostituito dall'art. 12 del DPR 380/2001);

che la stessa configurazione, peraltro, è propria della disciplina urbanistica regionale (LR 20/00) che, nel definire il contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale (art. A-26) da parte dei soggetti attuatori, prevede l'onere di questi ultimi di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli artt. A-23 e A-24, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica, nonché di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano, stabilendo che la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli artt. A-23 e A-24, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo degli oneri;

che si tratta, dunque, di un obbligo connaturato alle facoltà che costituiscono

il diritto di "proprietà", conformato direttamente dalla legge e non trasferibile fra soggetti senza il contestuale trasferimento della proprietà del suolo;

che, in questa logica, pertanto, la realizzazione dell'opera di urbanizzazione "a scomputo" discende direttamente dalla legge o da un atto unilaterale del proprietario delle aree (il c.d. atto d'obbligo), sottolineando, inoltre, che, con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione "a scomputo", il privato esegue opere che normalmente presentano un valore di stima ben più elevato dell'importo "tabellare" di relativa competenza, valore che non sarebbe quindi coperto qualora il privato corrispondesse al Comune solo l'importo "tabellare", lasciandogli poi il compito di provvedere all'affidamento in appalto dei corrispondenti lavori;

Considerato:

che, sulla tematica in esame, è successivamente intervenuta l'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici, esprimendo il proprio orientamento sulle "Problematiche applicative delle disposizioni in materia di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dopo il terzo correttivo al Codice dei contratti", adottando, con determinazione n. 7 del 16 luglio 2009, un atto a carattere generale contenente specifiche indicazioni applicative sull'argomento;

che le soluzioni interpretative prospettate dall'AVCP nella suddetta determinazione n.7/2009, con riguardo alle singole "questioni controverse" dalla stessa individuate, convergono sostanzialmente con l'indirizzo assunto dall'Amministrazione comunale e recepito dalle Disposizioni Tecniche Organizzative, costituenti complementi del Regolamento Urbanistico Edilizio;

Ritenuto:

che la sede maggiormente idonea per la definizione delle questioni prospettate sia rappresentata dalla convenzione/atto d'obbligo regolante i rapporti tra Comune e soggetto che realizza le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, considerando in una logica di integrazione gli aspetti urbanistico-edilizio e quello appaltistico, per l'evidente carattere interdisciplinare della materia;

che il carattere interdisciplinare della materia di cui trattasi richiede, altresì, la puntuale definizione delle competenze e dei punti di responsabilità nell'ambito del complesso iter di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, i cui elaborati costituiscono parte integrante del Piano Attuativo urbanistico (in conformità alle prescrizioni del Piano Operativo Comunale); dell'approvazione del progetto esecutivo e conseguente rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; dell'Alta sorveglianza; del collaudo delle opere e loro acquisizione al Patrimonio indisponibile del Comune;

che si renda, pertanto, opportuno e necessario disciplinare, attraverso specifico Regolamento, la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Visto il D.P.R., in data 19/02/2010, con il quale la Dott.ssa Annamaria Cancellieri è stata nominata Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi rispettivamente: dal Capo Dipartimento Qualità della Città, dal Direttore del Settore Urbanistica, dal Direttore del Settore Lavori Pubblici;

Richiamato il 2° comma dell'art.42 T.U. 267/00.

Il Capo Dipartimento Qualità della Città, congiuntamente ai Settori Urbanistica e Lavori Pubblici, sentiti i Settori Gare e Patrimonio;

PROPONE

di approvare il “Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione” e relativo allegato A),
che forma allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
di approvare, altresì, gli schemi di convenzione urbanistica e di atto
d'obbligo posti in atti al presente provvedimento, dando atto che gli stessi
integrano le Disposizioni Tecnico Operative costituenti complementi del RUE e
saranno pubblicati sul sito web del Comune di Bologna;
di dare atto che il Regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività
della delibera di approvazione.

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate in narrativa
e, pertanto, di poter far propria la proposta presentata

A P P R O V A

la deliberazione nel testo sopra riportato.