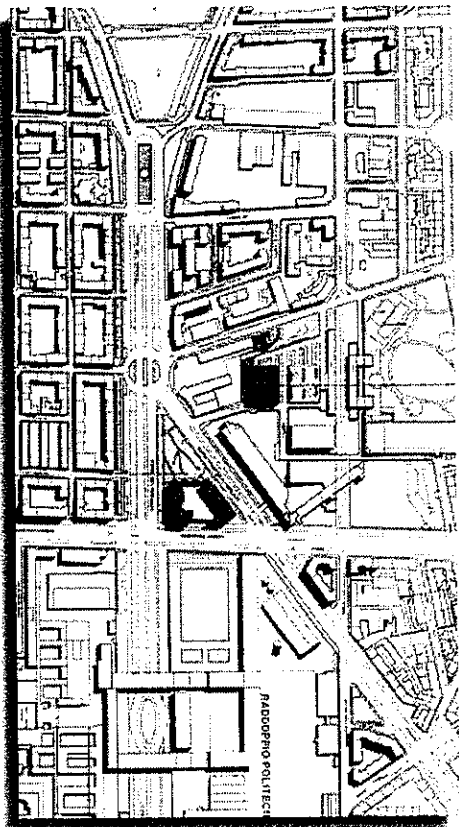
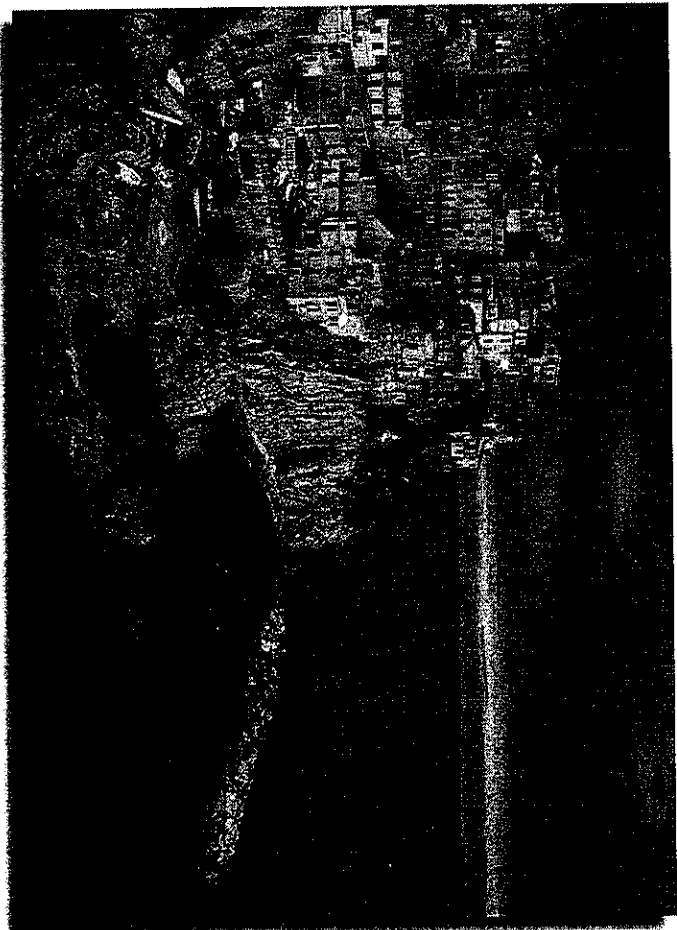


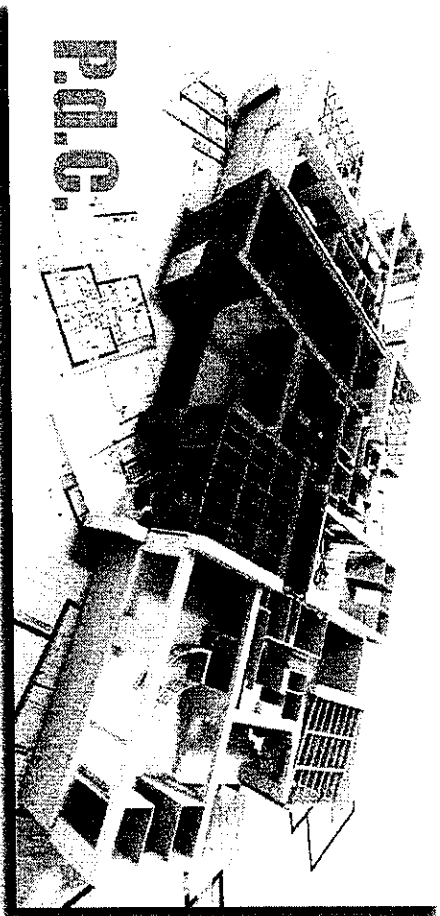
Avv. Antonio Chierichetti

Avvocato amministrativista
Docente al Politecnico di Milano

La disciplina per il Permesso di Costruire Convenzionato nella legge regionale di semplificazione in materia edilizia



1. **Tra i diversi titoli abilitativi agli interventi edilizi si va sempre più affermando il permesso di costruire convenzionato.** A livello di normativa statale abbiamo infatti avuto l'art.28-bis del D.P.R. 380/2001 - articolo inserito nel predetto testo unico dell'edilizia dall'art.17 (recante **semplificazioni ed altre misure in materia edilizia**) del decreto legge 133/2014 cd. "Sblocca Italia", convertito con modifiche dalla legge 164/2014 - con il quale è stato stabilito che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione (fermo restando quanto previsto dal codice dei contratti pubblici); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. Il t.u. edilizia stabilisce inoltre che il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. Il procedimento di formazione del p.d.c. convenzionato è quello previsto dal medesimo t.u. per il p.d.c. semplice. Inoltre è previsto che alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'art.11 della legge 241/1990.



2. Il p.d.c. convenzionato costituisce strumento di semplificazione diretto a contemperare l'esigenza del privato ad un più agevole esercizio dello ius aedificandi con l'interesse pubblico urbanistico, "strumento utilizzabile tutte le volte in cui, in ragione delle caratteristiche del territorio, vi siano esigenze di urbanizzazione da soddisfare, ma le stesse possono essere compiutamente realizzate attraverso la stipula di una convenzione, senza la necessità di ricorrere al più complesso strumento del Piano attuativo" (Consiglio di Stato, sez. IV, 12.11.2015, n.5144). Emerge dunque che, così come conferma la predetta giurisprudenza, il p.d.c. convenzionato è una figura intermedia, che si colloca tra il piano urbanistico attuativo ed il p.d.c. semplice ma che comunque configura una forma di intervento edilizio diretto (o parzialmente tale) non costituente strumento urbanistico attuativo.

3. L'autonomia e la peculiarità del p.d.c. convenzionato rispetto al piano urbanistico attuativo si apprezza anche nella legislazione regionale lombarda, che tiene distinti i due istituti. Di fatti, l'art.13 della legge regionale di semplificazione del 26 maggio 2016, n. 14 (B.U.R.L. 30.5.2016, n.22) - integrando l'art.14, riguardante l'approvazione dei piani attuativi, della L.R. 12/2005 - ha stabilito che "all'interno del tessuto urbano consolidato" (così come individuato dal Piano di governo del territorio), la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al P.G.T. è il permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.28-bis del DPR 380/2001, "non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione" (ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera e), dello

stesso DPR) e fatta salva la "facoltà" del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire predetto - stabilisce sempre la nuova normativa regionale - ha i "medesimi contenuti" della convenzione di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 (disciplinante la convenzione dei piani attuativi) ed è approvata dalla giunta comunale. Il p.d.c. convenzionato, non essendo applicabile ai progetti di nuova costruzione, risulta quindi essere un'opzione utilizzabile al posto del piano attuativo nel caso di interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, all'interno del tessuto urbano consolidato.

4. Dunque, ai sensi della nuova normativa regionale, anche la convenzione del p.d.c. convenzionato dovrà, infatti, prevedere tutti i seguenti "medesimi" contenuti che il suddetto art.46 già prevede per la convenzione, però, dei piani attuativi e cioè: (a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono



utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; (b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; (c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

Inoltre, mentre il secondo comma del suddetto art. 46 della LR 12/2005 prevede che la convenzione (dei piani attuativi) può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni, non sembrerebbe che un così ampio termine decennale possa attagliarsi alla ben più breve durata di validità dei permessi di costruire, ancorché convenzionati.

Va rilevato infine che, nonostante il *p.d.c. convenzionato* non sia applicabile alle nuove costruzioni, viene però stabilito dalla suddetta LR 14/2016 che il contenuto della convenzione di p.d.c. non sia quello semplificato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 ma quello ben più gravoso di cui all'art. 46 della LR 12/2005, non a caso già previsto per i piani attuativi.

