



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

Oggetto: Delibera C.C. n. 27 del 22/04/2024
PIANO DI LOTTIZZAZIONE LOC. SAN ROCCO A PILLI – Soc. ECO
IMMOBILIARE s.r.l. - Integrazione

Preso atto della deliberazione di cui in oggetto con la quale è stato disposto il rinvio dell'adozione del Piano di lottizzazione per ulteriori approfondimenti in merito alle opere di urbanizzazione ed alla loro scomputabilità, si relaziona quanto segue.

Con delibera consiliare del 3/2/2006 n. 16 veniva approvato il Piano di Lottizzazione (Pdl) avente ad oggetto le aree ricomprese nelle Schede Norma 12MM e 12 aMM del PRG vigente, ed in data 7/2/2006 veniva sottoscritta la relativa Convenzione Repertorio n. 35927/8459, trascritta a Siena il 2/3/2006 al n. 1323, fra il Comune di Sovicille ed i proprietari delle aree incluse nel perimetro del Piano di Lottizzazione.

PdL approvato nel 2006- PRG

Il Piano approvato nel 2006 era caratterizzato da una diversa perimetrazione dell'area, più estesa rispetto alle previsioni del P.O. vigente, la complessiva superficie interessata risultava di circa mq 20.070, destinati a edificazione residenziale, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, attività commerciali, secondo i parametri dettati dalla scheda Norma n. 12 del PRG:

Residenze 1

Superficie coperta: mq 680
Volume Massimo ammissibile: mc 4200
Numero dei piani: 2
Altezza massima 6.00 m

Residenze 2

Superficie coperta: mq 2900
Volume Massimo ammissibile: mc 24000 (compresi seminterrati e garages)
Numero dei piani: 3
edifici a schiera, edifici in linea

Il Piano di lottizzazione approvato prevedeva n. 6 lotti così distribuiti:

Residenze 1:

- lotto n. 6 (oggi non edificato)

Residenze 2:

- lotti 1, 2 e 3 (oggi già edificati)
- lotti 4 e 5 (oggi non edificati)

Nel Piano di lottizzazione approvato e nella convenzione stipulata in data 7/02/2006 (registrata a Siena il 27/02/2006 e trascritta a Siena il 2/03/2006 al n. 2420 reg. ord. e n. 1323 reg. part.), in particolare all'art. 4, era previsto l'impegno, da parte dei lottizzanti, alla realizzazione delle seguenti opere:



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

- *prosecuzione della strada pubblica per una lunghezza complessiva di m 1596 (evidente errore materiale) così come descritto nella tavola di progetto n. 11*
- *realizzazione degli spazi da destinare a verde pubblico descritti nella tavola di progetto n.10*
- *realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, descritti nella tavola di progetto n.9*
- *realizzazione del camminamento pedonale che collega le residenze 1 e le Residenze 2 indicato nella tavola di progetto n. 3*
- *esecuzione di una nuova condotta idrica che dalla tubazione principale, presso la rotonda, raggiunga la nuova lottizzazione, qualora in fase di approvazione da parte dei competenti organi del progetto delle opere di urbanizzazione essa venga dagli stessi richiesta.*

Saranno inoltre eseguite tutte quelle opere infrastrutturali a servizio dell'area edificabile come canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas, acqua potabile e sistema fognante per acque bianche e nere così come descritto nelle tavole di progetto.

Dalla Tav. n. 16 "Aree da cedere al Comune" del PdL allegata alla convenzione risultano in cessione le seguenti quantità:

- Spazi pubblici attrezzati (Verde Pubblico-Percorsi pedonali) mq 3533
- Parcheggio Pubblico mq 1950

A garanzia degli obblighi assunti veniva prodotta polizza fidejussoria del valore pari a quello computato per la realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione pari ad € 365.409,95 incrementato del 20% (€ 438.491,94).

Le opere di urbanizzazione sono state oggetto di concessione edilizia n. 91 del 16/10/2006 ed in data 26/02/2008 è stata effettuata verifica delle opere in corso che sono risultate ad uno stato di avanzamento di circa il 40% di quanto previsto nel computo metrico allegato alla convenzione (€ 365.409,95), che risulta carente dell'importo di svariate opere.

In data 21/03/2008 veniva rilasciato il Permesso a Costruire n. 17 per l'edificazione del lotto n. 1 (Volume circa mc 2778) e in data 22/09/2008 veniva rilasciato il Permesso a Costruire n. 53 per l'edificazione dei lotti nn. 2 e 3 (Volume circa mc 11670).

In virtù della Convenzione stipulata sono stati scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria per complessivi € 102.388,78, mentre sono stati versati gli oneri di urbanizzazione secondaria per complessivi € 253.467,61 ed il costo di costruzione per complessivi € 38.678,09.

Sono rimasti inedificati circa mc 9950 nelle residenze 2 e mc 4200 nelle residenze 1.

Previsioni del Piano Operativo PA08.04

Il Piano Operativo (approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 26/06/2021), correggendo la tavola PO 05 San Rocco a Pilli adottata ed accogliendo le osservazioni formulate dagli interessati, ha individuato l'intervento con sigla PA08.04 apportando modifiche al Piano di lottizzazione



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

originario coerente con le previsioni del Piano Regolatore, pertanto per poter procedere alla definizione della parte non attuata del PdL decaduto si è reso necessario nuovo Piano attuativo.

L'art. 133 bis "*Piano Attuativo via Giovanni da Verrazzano, via Amerigo Vespucci a san Rocco a Pilli (PA08.04)*" si pone l'obiettivo di completare la lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strada di accesso, dettando i seguenti parametri:

- Area di intervento (ST) 16636 mq
 - SE massima (nuova edificazione in aggiunta a quanto già realizzato): 2.600 mq.
 - Numero alloggi massimo: 28
 - Numero massimo dei piani : 2 piani
 - Indice di copertura massimo: 0,30
-
- parcheggio pubblico della superficie minima di mq 2400
 - area a verde pubblico della superficie minima di mq 3400
 - strada di lottizzazione della lunghezza minima di m 130

Previsioni del Piano di lottizzazione in adozione PA08.04

Il PdL in adozione, in conformità al Piano Operativo, nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevede i seguenti parametri:

- SE massima (nuova edificazione in aggiunta a quanto già realizzato): 2.600 mq
- Numero alloggi massimo: 22
- Numero massimo dei piani : 2 piani
- Indice di copertura massimo: 0,30

A corredo del PdL, il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da completare e implementare ammonta ad € 710.059,77 (compreso oneri sicurezza).

Nel computo allegato al precedente PdL (€ 365.409,95) non era stata inserita la viabilità, mentre il computo metrico allegato al Permesso a Costruire n. 91/2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per complessivi € 504.322,86, comprendeva la viabilità, ma non comprendeva i percorsi pedonali (€ 68.897,81), l'intubamento del fosso (€ 29.784,00) prescritto dal permesso 91/2006, la realizzazione della rete idrica (€ 30.329,25) prescritta dal permesso 91/2006, gli oneri di sicurezza e altre opere per cui l'importo effettivo delle opere di urbanizzazione al 2006 ammontava ad € 659.418,00 oltre oneri per la sicurezza.

Le opere di urbanizzazione realizzate sino ad oggi, rispetto al computo metrico allegato alla convenzione, ammontano ad € 286.410,29, le opere effettive realizzate ammontano ad € 316.739,54 considerando anche la rete idrica.

Il Piano in adozione risulta conformato al Piano Operativo vigente che implementa le opere di urbanizzazione sia per quantità che per qualità.

Sinteticamente le variazioni più importanti sono individuabili come di seguito:

- la strada denominata via Magellano è incrementata di circa m 76



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

- sono previsti marciapiedi da ambedue i lati della strada mentre nella lottizzazione approvata era solo su un lato
- la larghezza della sede stradale è maggiore di circa 50 cm
- il parcheggio viene ampliato da mq 1950 a mq 2400 non più in asfalto ma con materiali semipermeabili e delimitato da muretto di confine
- segnaletica del parcheggio e della viabilità correttamente implementata rispetto a quella della progettazione precedente
- le norme del Piano Operativo prevedono dei limiti ai movimenti di terra per cui la viabilità e l'area a parcheggio hanno subito variazioni altimetriche in modo da poter rispettare le norme di cui all'art. 43 commi 6 e 7 delle NTA del Piano Operativo
- l'area destinata a verde pubblico è stata ampliata in direzione sud-est, dove il terreno ha quote inferiori rispetto alla vecchia previsione, per cui, sempre nel rispetto delle norme del Piano operativo, si sono rese necessarie maggiori opere d'arte
- eliminazione percorsi pedonali

Con delibera Giunta Comunale n. 9 del 21/02/2024 è stato approvato l'Accordo Procedimentale, sottoscritto in data 4/03/2024, nel quale si esonerano dalla sottoscrizione del Piano le proprietà dei lotti nn. 1,2 e3 in quanto non interessati dalle previsioni del Piano stesso.

Con il medesimo Accordo si è stabilito di scomputare sia gli oneri di urbanizzazione primaria che quelli di urbanizzazione secondaria in coerenza agli ultimi indirizzi giurisprudenziali.

In tal senso si è espressa la Corte dei Conti Lombardia con deliberazione n 154/2018, nonché Corte dei Conti Piemonte deliberazione 170/2020, secondo le quali lo scomputo indifferenziato è ammesso perché le due voci del contributo hanno la medesima natura giuridica di corrispettivo, differenziandosi solo per la tipologia del bene oggetto dello scambio (consistente nella realizzazione dell'opera in luogo del suo pagamento).

Conclusioni:

Il Piano operativo riduce l'edificabilità escludendo il lotto 6 – residenze 1 (mc 4200 -circa mq 1400 di superficie edificabile) e riducendo i lotti 4 e 5 da (mc 9950/3) mq 3316 a mq 2600.

Le opere di compensazione previste dal Piano Operativo hanno un valore maggiore (sia in termini di quantità che di qualità) rispetto a quelle del PRG, pur in presenza di una riduzione della potenzialità edificatoria.

Il Consiglio Comunale, nella seduta del 22/04/2024, ha rinviato l'adozione del PdL per ulteriori approfondimenti in merito alle opere di urbanizzazione ed alla loro scomputabilità.

In merito alle opere di urbanizzazione, le stesse sono quelle indicate e prescritte dal Piano Operativo, ed in merito alla loro scomputabilità si possono formulare le seguenti osservazioni.

Qualora venisse realizzata l'intera potenzialità edificatoria del Piano in adozione, con le tariffe vigenti attualmente, sono ipotizzabili (il costo di costruzione è indicativo in quanto legato alla



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

superficie utile e superficie accessoria risultanti dalla progettazione esecutiva successiva all'approvazione del piano attuativo) i seguenti contributi:

Contributo oneri di urbanizzazione primaria	€ 120.673,80
Contributo oneri di urbanizzazione secondaria	€ 348.472,80
Contributo costo di costruzione circa	€ 42.000,00

L'importo degli oneri di urb. primaria già scomputati con il P.dL. decaduto:

Permesso n. 17 del 21/03/2008	€ 15.278,06
Permesso n. 53 del 22/09/2008	<u>€ 87.110,72</u>
	€ 102.388,78

Totale importo oneri scomputati con il P.dL. decaduto urb primaria:

€ 102.388,78 < € 365.409,95

dove € 365.409,95 sono il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da computo metrico allegato al piano di lottizzazione approvato e convenzionato, base per il calcolo della fidejussione prestata a garanzia pari ad € 438.491,94.

Importo oneri urb. primaria scomputabili con il PdL. in adozione: € 120.673,80

L'Amministrazione, con delibera G.M. 9/2024, ha aderito agli indirizzi giurisprudenziali in materia, ormai consolidati da svariate sentenze, stabilendo di procedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria oltre a quelli di urbanizzazione primaria.

Con l'ipotesi della massima edificazione della nuova lottizzazione, l'importo riferito ai soli oneri di urbanizzazione secondaria, scomputabile, risulta

$$\text{mc } 7020 * € 49,64 = € 348.472,80$$

Le opere che saranno cedute alla Pubblica Amministrazione, in virtù del PdL decaduto e PdL in adozione, risultano del valore pari a 316.739,54 (opere già realizzate) + € 710.059,77 (opere da realizzare) = 1.026.799,31.

Gli oneri che complessivamente vengono scomputati (vecchio Pdl e pdL in adozione) risultano pari a € 102.388,78 (oneri urb. Primaria già scomputati) + € 120.673,80 (oneri urb. Primaria da scomputare) + € 348.472,80 (oneri urb. Secondaria da scomputare) per complessivi € 571.535,38.

Totale oneri scomputabili e scomputati:

Oneri già scomputati	€ 102.388,78
Contributo oneri di urbanizzazione primaria	€ 120.673,80
Contributo oneri di urbanizzazione secondaria	<u>€ 348.472,80</u>
	€ 571.535,38

Importo oneri totali scomputabili € 571.535,38 < € 1.026.799,31



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

Il Piano Operativo (approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 26/06/2021), nel dare la possibilità di concludere l'intervento urbanistico iniziato con il PdL approvato nel 2006 e rimasto parzialmente incompiuto, ha operato scelte più onerose per il lottizzante, in quanto, a fronte di una riduzione della volumetria consentita, ha incrementato le opere di urbanizzazione sia in termini quantitativi che qualitativi tese a soddisfare obiettivi di maggior tutela del territorio e sostenibilità ambientale (vedi prospetto allegato prot. 14653 del 12/07/2024).

Richiesta chiarimenti prot. 14653 del 12/07/2024 Eco immobiliare Srl

In data 12/07/2024 la soc. Eco Immobiliare Srl ha trasmesso una nota prot. 14653 con la quale chiede chiarimenti in merito al Piano di Lottizzazione in esame ed in particolare:

- la legittimità dell'incremento degli standards urbanistici in misura superiore al minimo garantito dal D.M. 1444/1968
- la competenza del Consiglio Comunale in merito all'adozione e approvazione di piani attuativi conformi allo strumento urbanistico alla luce dell'art. 5 comma 13 lett b) del D.L. 70/2011 (L.106/2011)

La prima osservazione mira ad una compartecipazione da parte dell'Ente Pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto esuberanti rispetto alle somme scomputabili degli oneri di urbanizzazione.

Il Piano Strutturale del Comune di Sovicille ed ancor più il Piano Operativo prevedono standards urbanistici maggiori rispetto ai minimi garantiti dalla normativa vigente, come si evince dalla relazione illustrativa del Piano Operativo:

“Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Operativo adotta, anche in conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968; di conseguenza, qualora tutte le previsioni fossero attuate e considerando l'incremento di abitanti dovuto sia ai nuovi insediamenti residenziali sia ai cambi d'uso nel territorio rurale, le dotazioni sarebbero complessivamente pari a circa 32,6 mq. per abitante (36,9 mq. ad abitante considerando anche gli spazi e le attrezzature pubbliche localizzate nelle zone produttive di Pian dei Mori, La Macchia e Bellaria); va comunque considerato che per gli spazi ed i servizi pubblici e/o di uso pubblico si dovrebbe tenere conto anche della popolazione “temporanea”, non numericamente irrilevante.

Per tutti gli interventi di trasformazione a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale è richiesto ogni 30 mq. di Superficie Utile Lorda un quantitativo minimo di 20 mq. da destinare a verde o parcheggi pubblici, al quale si aggiungono ulteriori opere da realizzare e/o da cedere gratuitamente al Comune – individuati in base alle specifiche caratteristiche e carenze del contesto nel quale gli interventi si



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

inseriscono (aree verdi aggiuntive, percorsi pedonali, sistemazioni di intersezioni viarie o adeguamento delle sezioni stradali con realizzazione di marciapiede...) -; “

Si ritiene che la questione sollevata non possa trovare risposta nell'iter procedurale dell'approvazione di un piano di lottizzazione, in quanto relativa a scelte operate dall'Amministrazione nel corso degli anni nell'ambito della formazione di strumenti urbanistici ormai consolidati, regolarmente approvati e mai impugnati.

Si ritiene altresì che debba farsi riferimento alla legge urbanistica n. 1150/1942 che all'art. 28 “Lottizzazione di aree” recita:

“5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'[articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847](#), nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2;*
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;*
(i termini sono prorogati di 3 anni per le convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 2012, ai sensi dell'[art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013](#))
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

6. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.”

Pertanto, in questa sede non può che applicarsi quanto previsto dal Piano Operativo, in questo caso specifico dall'art. 133 bis PA08.04, e il lottizzante è tenuto alla realizzazione delle opere ivi indicate, anche se esuberanti rispetto agli oneri scomputabili.

In merito alla seconda osservazione si rileva che:

sia il D. Lgs. 267/2000 all'art. 42 comma 2 lett. b)

sia la legge 1150/1942 sopra riportata

sia lo Statuto del Comune di Sovicille

continuano a prevedere la competenza dei Consigli Comunali sui piani territoriali ed urbanistici.

A sostegno si veda sentenza **TAR Toscana Sez. I, 23/2/2021 n. 290**

“Oltre al primo motivo (con il quale si sostiene l'illegittimità derivata rispetto a quanto asserito nel ricorso principale) è da respingere anche la seconda censura con la quale si sostiene l'incompetenza del Consiglio comunale, in luogo della Giunta, nell'approvazione del piano di recupero di iniziativa privata. E' dirimente



COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

constatare che l'art. 5, comma 13, lett. b, del D.L. n. 70/2011 (disciplina quest'ultima in base alla quale la ricorrente sostiene la competenza della Giunta) va inquadrata nell'ambito della disciplina transitoria, applicabile sino all'entrata in vigore di una precisa normativa regionale. Nel caso di specie la disciplina regionale è stata introdotta con la L. 65/2014, circostanza quest'ultima che consente di ritenere inapplicabile la disciplina transitoria sopra citata e, ciò, in luogo di quanto previsto dall'art. 42, comma 2, lett. b) del D.lgs. 267/2000, norma quest'ultima che attribuisce al Consiglio (e non alla Giunta come sostiene la ricorrente) la competenza ad adottare ed approvare i piani territoriali ed urbanistici.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che il piano di lottizzazione possa essere legittimamente adottato, come già con la proposta del 16/04/2024, semmai apportando alcune modifiche alla bozza di convenzione finalizzate ad una maggior tutela e garanzia per l'Ente nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione con la verifica della contabilità delle opere secondo le norme degli appalti pubblici, come pure suggerito dal lottizzante medesimo nella sua richiesta di chiarimenti prot. 14653 del 12/07/2024 che si allega.

Sovicille, lì 25/07/2024

Il Responsabile Procedimento

Ing. Rossana Pallini

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 DLgs 7/3/2005, n.82 e s.m.i (CAD).
Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Sovicille, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.*