

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
relativo all'attuazione del sub-comparto CnCAM01.1A
Via dei Mori – Frazione di Camucia
Proprietà Edilsai Costruzioni srl e altri

SCHEDA RELATIVA ALL'OSSERVAZIONE N.1

Richiedente	Arch. Paolo Ceccarelli
Protocollo	Ns. prot. n. 33353 del 16/10/2023
NOTE	Osservazione nei termini perché pervenuta con nota PEC del 13/10/2023

CONTENUTI:

Si chiede che venga modificato l'Art. 12 dello Schema di Convenzione allegato alla Delibera prevedendo la possibilità di:

- scomputare il valore delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione primaria
- scomputare il valore delle opere eseguite all'esterno del comparto dagli oneri di urbanizzazione secondaria

PROPOSTA TECNICA

Nella Del.C.C. n. 59/2023 di adozione del piano di lottizzazione in oggetto il Consiglio Comunale esprimeva parere preliminare favorevole a:

1. allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione INTERNE al comparto demandando l'autorizzazione formale a successivo atto, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente;
2. allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ESTERNE al comparto demandando demandando l'autorizzazione formale a successivo atto, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente;
3. di dare mandato all'area tecnica e all'area finanziaria, ciascuna per la propria competenza, alla predisposizione degli atti necessari all'inserimento delle opere di urbanizzazione in questione all'interno del DUP (Documento Unico di Programmazione);

Infatti, secondo quanto stabilito dal nuovo ordinamento conseguente l'armonizzazione dei bilanci (D.lgs 118/2011), per i permessi a costruire destinati al finanziamento di opere a scomputo (par. 3.11 dell'Allegato 4/2) le entrate vengono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del PdC e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna delle opere.

Nel caso in esame quindi le entrate dovrebbero essere accertate nel 2023 (anno di rilascio dei PdC) ed imputate nel 2035 (anno di scadenza della convenzione).

Inoltre, sempre il D.Lgs. 118/2021 stabilisce che la rappresentazione, nel bilancio di previsione, di entrate per permessi di costruire destinati al finanziamento di opere a scomputo è possibile soltanto nel caso in cui la consegna delle opere sia prevista nei documenti di programmazione (DUP piano delle opere pubbliche).

Pertanto con la Del.C.C. n. 73 del 28/09/2023 è stato aggiornato il DUP 2023/25 con inserimento delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al piano attuativo in oggetto per € 280.646,48. In realtà a seguito della verifica di un mero errore materiale nella documentazione inviata per il DUP l'importo delle opere scomputabili sarà anche inferiore e pari a: € 276.206,48.

L'importo sopra individuato è stato determinato come di seguito illustrato.

Lotto n. 1 del Comparto CnCAM01.1A:

Opere di urbanizzazione interne all'area di lottizzazione CnCAM01.1A. Riguardano la realizzazione di strade, marciapiedi, parcheggi, verde pubblico attrezzato, e rete dei servizi compresa la rete di smaltimento delle acque meteoriche ricomprese all'interno del comparto CnCAM01.1A.

Secondo i computi adottati dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 59/2023 suddetta l'importo di dette opere ammonterebbe complessivamente a:

Computo metrico redatto dall'Arch. Paolo Ceccarelli: comprendente strade, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi e rete dei sottoservizi ivi (importo complessivo opere di cui al lotto n.1 e lotto n.2)	€ 321.654,80
Computo metrico redatto dall'Arch. Paolo Ceccarelli: comprendente strade, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi e rete dei sottoservizi ivi (importo solo opere di cui al lotto n.1)	€ 262.333,38
Computo metrico redatto Ing. Leonardo Duranti: relativo alla rete di smaltimento delle acque bianche	€ 70.567,20
Totale Lotto n. 1 (sommatoria seconda e terza riga)	€ 332.900,58

Tuttavia, come meglio specificato nella Relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla suddetta delibera il computo metrico redatto dall'Arch. Ceccarelli deve essere diminuito degli importi relativi agli allacci che non possono essere oggetto di scomputi, pertanto l'importo delle opere scomputabili relative al Lotto 1 ammonta a € 232.308,63 determinato come segue:

Opere di cui al lotto n.1 Sub-Comparto Cn Cam01.1A	
Computo metrico redatto dall'Arch. Paolo Ceccarelli: comprendente strade, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi e rete dei sottoservizi ivi corretto eliminando le opere non scomputabili	€ 243.363,38
Computo metrico redatto Ing. Leonardo Duranti: relativo alla rete di smaltimento delle acque bianche	€ 70.567,20
Totale	€ 313.930,58
Dopo ribasso 26%	€ 232.308,63

Da detto importo, infatti, dovrà poi essere detratto il 26% pari alla percentuale di ribasso medio offerta negli appalti del Comune di Cortona relativi al 2022, come stabilito 17 del "Regolamento comunale di disciplina dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione"

approvato con Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018.

Le opere di cui al lotto n. 1 sono scomputabili per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 191 co.5 e co. 12.

Le opere di cui al lotto 2 sono scomputabili inoltre anche in riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria in forza dell'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale nell'ambito di un piano di lottizzazione, nel quale il soggetto attuatore si obbliga convenzionalmente a realizzare le opere di urbanizzazione, è possibile scomputare il valore corrispondente delle opere di urbanizzazione primaria dall'importo indistintamente dovuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. TAR Campania. Salerno, Sez. I, 31.01.2017 n. 179, TAR Toscana, Sez. III, 26.07.2018 n. 1098, Del.Sez. Regionale di controllo della Lombardia n. 154/2018, Del. Sez. Regionale di Controllo dell'Abruzzo n.130/2020).

Lotto n. 2 del Comparto CnCAM01.1A:

Opere di urbanizzazione esterne e limitrofe all'area di lottizzazione CnCAM01.1A. Riguardano l'allargamento della strada di via dei mori e della strada perpendicolare a via dei Mori.

Secondo i computi adottati dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 59/2023 suddetta l'importo di dette opere ammonta complessivamente a:

Opere di cui al lotto n.2 Sub-Comparto Cn Cam01.1A	
Computo metrico redatto dall'Arch. Paolo Ceccarelli	€ 59.321,42
Computo metrico redatto dall'Arch. Paolo Ceccarelli dopo ribasso 26%	€ 43.897,85

Da detto importo infatti importo dovrà poi essere detratto il 26% pari alla percentuale di ribasso medio offerta negli appalti del Comune di Cortona relativi al 2022, come stabilito dall'Art 17 Regolamento Comunale di disciplina dei contributi in materia edilizia di cui alla Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018.

Le opere di cui al lotto n. 2 sono scomputabili solo relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Riassumendo, quindi l'importo delle opere di urbanizzazione scomputabili è di seguito riportato:

Descrizione opere	Computo metrico opere ammesse a scomputo	Oneri scomputabili dopo ribasso	Scomputo oneri
Comparto CnCAM01.1A - Lotto 1 Opere di urbanizzazione interne all'area di lottizzazione CnCAM01.1A	€ 313.930,58	€ 232.308,63	Oneri 1° e 2°
Comparto CnCAM01.1A - Lotto 2 Opere di urbanizzazione esterne all'area di lottizzazione CnCAM01.1A	€ 59.321,42	€ 43.897,85	Solo oneri 2°
Totale	€ 373.252,00	€ 276.206,48	

PROPOSTA DI PARERE: DA ACCOGLIERE

L'osservazione può essere accolta ed in tal senso l'art. 6 della Bozza di Convenzione può essere riformulato come di seguito indicato:

Il SOGGETTO ATTUATORE, in relazione alla presente convenzione, si obbliga in proprio e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione delle opere sopra descritte con le modalità definite nella progettazione definitiva allegata alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo. Secondo quanto desumibile dal computo metrico allegato alla progettazione definitiva l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta a:

€ 313.930,58 per le opere relative al Lotto 1

€ 59.321,42 per le opere relative al Lotto 2

Tali valori sono da ritenersi come importo minimo dei lavori da effettuare e dovrà essere verificato in sede di presentazione della richiesta di PdC che dovrà essere corredata di progetto esecutivo redatto ai sensi dell' art. 41 del D.Lgs 36/2023 riportante nel dettaglio lo stato di fatto e di progetto e il computo metrico di dettaglio che dovrà tener conto dei prezzi adeguati alla tipologia di intervento che varrà approvato.

L'importo sopra determinato di € 373.252,00 dovrà inoltre essere verificato in sede di esecuzione delle opere con consegna dei SAL e del Computo finale dei lavori.

Nel caso che l'importo delle opere risulti superiore agli importi sopra stabiliti, il SOGGETTO ATTUATORE sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune. Nel caso invece che l'importo delle opere risulti inferiore a quanto sopra stabilito detto importo dovrà essere eventualmente approvato dal Consiglio comunale con modifica della presente convenzione.

Per le opere di cui al lotto n .1, come stabilito dalla Del. C.C. n. 14 del 28/02/2018 e all'Art. 191 c.5 della L.R. 65/2014 non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria fino all'importo massimo di € 232.308,63 (pari ad € 313.930,58 detratto il ribasso percentuale del 26%, come stabilito all'Art. 17 del "Regolamento Comunale di disciplina dei contributi in materia edilizia di cui alla Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018").

~~Tutte le opere realizzate all'interno del SUB-COMPARTO CN-GAM-01.1A sono~~

~~assoggettate al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, la proprietà, infatti, corrisponderà al Comune di Cortona, al momento del rilascio del permesso di costruire, la completa somma degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione derivante dalle aliquote in vigore a quel momento.~~

~~Per le opere di cui al lotto 1 è altresì ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per raggiungere l'importo massimo sopra determinato di € 232.308,63~~

~~Per le opere di cui al lotto n. 2 è inoltre stabilito lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria fino all'importo massimo di € 43.897,85 (importo relativo alle opere da realizzare nella fascia di raccordo di viabilità (fascia gialla) (pari ad € 59.321,42, detratto il ribasso percentuale del 26%, come stabilito all'Art. 17 del "Regolamento Comunale di disciplina dei contributi in materia edilizia di cui alla Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018").~~

~~Per le procedure di affidamento delle opere di cui al Lotto n.2 dovranno applicarsi le previsioni di cui Codice dei Contratti (D.Lgs. n. 36/2023).~~

~~Per ogni pratica presentata e ordinata secondo numero e data di protocollo comunale assegnato saranno calcolati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, come da tabella comunale aggiornata, e ai fini dell'applicazione dello scomputo detti oneri saranno sottratti in maniera progressiva dall'importo massimo scomputabile fino a raggiungere lo zero.~~

~~Qualora gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati secondo le tabelle ed i parametri in vigore al tempo del rilascio del relativo titolo abilitativo, dovessero risultare superiori al costo delle opere di urbanizzazione primaria del Lotto 1 e del Lotto 2, così come sopra risultante, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà corrispondere al Comune la differenza fra i suddetti oneri ed il succitato costo.~~

~~La sottrazione partirà in un primo momento dalle opere di urbanizzazione di cui al lotto 1 per gli oneri di urbanizzazione primaria e dalle opere di urbanizzazione di cui al lotto 2 per le opere di urbanizzazione secondarie. Una volta esaurito l'importo delle opere di cui al lotto 2 potranno essere scomputati gli oneri di urbanizzazione secondaria dalle opere di urbanizzazione di cui al lotto 1 e così via fino ad esaurimento.~~

~~Qualora, invece, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati secondo le tabelle ed i parametri in vigore al tempo del rilascio del relativo titolo abilitativo, dovessero risultare inferiori al costo delle opere di urbanizzazione primaria così come sopra~~

risultante, il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

I nuovi edifici realizzati all'interno dell'Area delimitata dal "SUB-COMPARTO CN CAM 01.1A" sono assoggettati al pagamento dell'onere del costo di costruzione (per intero) e dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria per la parte eccedente relativa al costo delle opere ad uso pubblico da realizzare (lotto 1 e lotto 2) che potranno essere corrisposti anche con dilazionamento garantito da opportuna polizza fideiussoria da rilasciarsi contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

In tutti i casi, ai sensi degli articoli 183 e seguenti della L.R. 65/2014, il contributo di costruzione va interamente corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali.

Non saranno, in ogni caso, ammessi a scomputo tutti i lavori da porre in essere su aree sia pubbliche che private, al fine di allacciare gli immobili di cui al Piano di Lottizzazione alle reti dei sottoservizi pubblici già esistenti ancorché necessitanti di adeguamento, potenziamento ed integrale sostituzione. Tali lavori, pertanto, saranno effettuati a totale cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE stesso, il quale, ai fini della loro esecuzione, dovrà interfacciarsi, coordinarsi ed accordarsi direttamente con i soggetti gestori dei succitati sottoservizi con la collaborazione del Comune.

Agli elaborati del Piano di Lottizzazione dovrà essere sostituita la bozza di convenzione con l'art. 6 formulato come sopra indicato.

ALLEGATI:

- Copia nota dell'Arch. Paolo Ceccarelli prot. n. 33353 del 16/10/2023