



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2020/288002

DEL 14/04/2020

Al Comune di XXX

Oggetto: Attuazione degli accordi ex art. 18 L.R. n. 20 del 2000 anche a seguito del recepimento delle previsioni della DAL n. 186/2018 in merito alle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Con il quesito XXX del XXX si chiede se il valore delle monetizzazioni, secondo quantità ed importi definiti nel POC, accettato e sottoscritto dal privato con Accordo ex art. 18 in data antecedente all'entrata in vigore della DAL n. 186/2018, debba essere aggiornato in sede di presentazione di PdC, attenendosi alle indicazioni della medesima DAL circa i casi e i contenuti della monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali.

Occorre sottolineare in premessa che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale interessata, bensì si limita ad esprimere le seguenti considerazioni di ordine generale circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

Si ricorda che l'**Accordo di cui all'art. 18 della LR 20/2000** (di seguito denominato "Accordo ex art. 18") è un accordo c.d. procedimentale o preliminare, finalizzato alla condivisione, tra l'amministrazione comunale e i privati interessati, di un assetto urbanistico che potrà essere oggetto di un futuro piano urbanistico o variante allo stesso.

Esso non ha dunque le finalità e le caratteristiche:

- né della **convenzione urbanistica** (che è un accordo c.d. “accessivo”, che cioè consegue ad un provvedimento favorevole al privato, specificando il contenuto delle obbligazioni assunte dall’operatore per l’attuazione delle opere di pubblico interesse previste dal piano attuativo);
- né dell’**Accordo operativo** di cui alla LR 24/2017 (che è un accordo “sostitutivo” di un provvedimento amministrativo, in quanto ha il valore e gli effetti sia del piano urbanistico attuativo sia della convenzione urbanistica avente i contenuti appena evidenziati).

L’accordo ex art. 18 definisce gli impegni di rilevante interesse pubblico, ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge per gli interventi edilizi in considerazione (costituiti, di norma, dalla cessione delle aree per le dotazioni territoriali e dal pagamento del contributo di costruzione), che il privato si obbliga a realizzare nel caso in cui il Consiglio comunale approvi l’assetto urbanistico oggetto dell’accordo.

Gli obblighi assunti dal privato con l’accordo ex art. 18 sono dunque subordinati alla condizione sospensiva che il Consiglio comunale ne recepisca il contenuto nelle previsioni dello strumento urbanistico cui l’accordo si riferisce (in particolare si potrà trattare del POC o del PUA o di una variante agli stessi piani)⁽¹⁾. Tuttavia, una volta approvato il piano contenente le previsioni concordate, queste obbligazioni del privato divengono pienamente efficaci e vincolanti e si traducono in genere, o in contenuti specifici della convenzione urbanistica (per es. l’obbligo di realizzare una determinata opera pubblica), o in oneri finanziari aggiuntivi da onorare all’atto della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo edilizio (rispettivamente in caso di interventi soggetti a SCIA o a PdC).

Pertanto, nel caso di specie si ritiene che siano dovuti gli importi per la monetizzazione delle dotazioni territoriali che sono stati concordati nell’ambito della stipula dell’accordo ex articolo 18 ai fini dell’attuazione dei contenuti del POC, anche se il PdC sia stato presentato dal privato in data successiva all’entrata in vigore della DAL n. 186/2018 (e del suo recepimento da parte dell’amministrazione comunale). Ciò in quanto detti importi sono stati definiti nell’esercizio di quella speciale potestà negoziale sopra ricordata, che consente – ripetiamolo - di definire con la stipula di un accordo ex art. 18 maggiori oneri per i privati come controprestazione dell’impegno dell’amministrazione comunale di inserire nel POC le previsioni concordate con il privato.

Il Comune dovrà tenere conto dei nuovi valori delle monetizzazioni stabiliti con la delibera di recepimento per il computo delle “ordinarie” monetizzazioni attuate in data successiva a detto recepimento (e nei soli casi espressamente previsti dalla legge e dal piano), e che non siano frutto di specifiche negoziazioni precedenti: come nel caso di presentazione di

¹ Per una approfondita descrizione della natura e dei contenuti degli accordi preliminari di cui all’art. 18 della L.R. n. 20 del 2000 si veda quanto previsto nei paragrafi 3.3. e 3.3.1. della circolare prot n. 23900 del 1° febbraio 2010: http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/circolari-e-atti-di-indirizzo/Circolare_illustrativa_Titoli_I_e_II_LR_6_09.pdf/@@download/file/Circolare_illustrativa_Titoli_I_e_II_LR_6_09.pdf

titoli edilizi per interventi diretti che comportino aumento di carico urbanistico (e che dunque richiedano oltre agli oneri di urbanizzazione la cessione di aree per le dotazioni territoriali monetizzabili) ovvero della stipula di convenzioni urbanistiche conseguenti all'approvazione di piani urbanistici (i cui contenuti sul punto non siano stati concordati in precedenza tramite accordi ex art. 18).

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

GA\GS