



COMUNE DI TIVOLI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, AI SENSI DELL ART. 28 BIS DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM. E II. E ART. 1 TER DELLA L.R. 36/87 E SS.MM.E.II

LINEE GUIDA

PREMESSO CHE

- Il Comune di Tivoli è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 956 del 6/7/1973 B.U. n. 23 del 10/09/1973
- Che con DGR n. 5690 del 10/07/1990 è stata approvata variante generale al P.R.G.
- L'art. 2 delle NTA del PRG definisce l'attuazione dello strumento urbanistico generale nel seguente modo:
 - a) MEDIANTE LA CONCESSIONE DI LICENZE EDILIZIE
 - b) PREVIA LA STIPULA DELLE CONVENZIONI
 - c) PREVIA APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE O DEL PIANO PLANO-VOLUMETRICO CONVENZIONATO

CHE il vigente strumento urbanistico individua diverse zone omogenee, soggette alla redazione del piano attuativo, nonché alla cessione di aree anche al fine di utilizzo dei diritti edificatori;

CHE l'articolo 12 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. afferma che il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e ne consente il rilascio anche se, nell'attuale inesistenza delle stesse, vi sia l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;

CONSIDERATO il consolidato principio giurisprudenziale in base al quale, pur in presenza di una prescrizione dello strumento urbanistico generale che subordini la realizzazione della costruzione alla previa pianificazione urbanistica attuativa, è comunque consentito l'intervento edilizio diretto quando l'area risulti sufficientemente urbanizzata;

CHE si può consentire l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentali per l'ente pubblico (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 gennaio 2008, n.268; sez V, 3 marzo 2004, n.1013; sez. IV, 10 giugno 2010, n.3699);

PRESO ATTO che con il decreto, c.d. Sblocca Italia, n.133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni in legge n.164 del 11 novembre 2014, è stato introdotto l'art. 28 bis al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii. Concernente il Permesso di costruire convenzionato, che testualmente recita:

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. 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.

3. 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 dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. 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.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

PRESO ATTO altresì, che con L.R. 10 agosto 2016, n.12 è stato introdotto l'art. 3 ter alla L.R. 02 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e .ii., concernente il Permesso di costruire convenzionato, che testualmente recita:

1. L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale.
2. La convenzione di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è approvata dalla Giunta comunale. 2 bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:
 - a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;
 - b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.

DATO ATTO del fatto che:

- si tratta di un istituto alternativo allo strumento urbanistico attuativo, considerato le specifiche peculiarità, che lo rende idoneo a risolvere problematiche tra loro differenti e che potrà essere utilizzato, come recita il comma 1 dell'articolo di cui sopra "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata.....";
- come si evince dallo stesso articolo, esso è basato alla stipula di una convenzione, nella quale sono indicati gli obblighi di cui il c.d. soggetto attuatore, si fa carico al fine di ottenere il permesso di costruire, soddisfacendo al contempo l'interesse pubblico;
- la nuova procedura di Permesso di costruire Convenzionato, disciplinato dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo;
- ai sensi della sopra richiamata normativa, il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della Parte I del D.P.R. n.380/01 e ss.mm. e ii.;
- è necessario impartire delle linee guida per stabilire in modo univoco e semplificato le modalità tecnico-attuarie per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati, in quanto il legislatore nel citato provvedimento

normativo ha fornito un elenco indicativo e non esaustivo di opere oggetto di preventiva stipula di convenzione;

CHE la convenzione stessa è inquadrabile fra gli accordi integrativi o sostitutivi dei provvedimenti di cui all'art.11 della Legge n.241/90;

VISTO l'art.11 della legge n.241/1990 e ss.mm. e ii. Recante "accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" dal quale discende l'obbligo di stipulare la convenzione per iscritto; non è previsto che l'atto sia pubblico, ma risulta evidente che la natura del contenuto della convenzione e la tutela degli interessi della pubblica amministrazione esigono che l'atto sia pubblico o con scrittura autenticata, anche al fine della eventuale trascrizione relativa agli obblighi che potrebbero incidere sui diritti reali; alla convenzione si applicano i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, se e in quanto compatibili; per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo, fatto salvo il diritto del privato ad un indennizzo per gli eventuali pregiudizi subiti;

CASISTICA

Nello specifico e fatte salve le problematiche al momento non contemplabili e che potranno emergere nelle proposte dei soggetti privati interessati, il permesso di costruire convenzionato è ammissibile per interventi edilizi da inserire in un ambito sufficientemente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa.

In generale, va detto, risultando l'istituto funzionale al soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione ed essendo lo stesso modalità semplificata rispetto al piano attuativo, che il ricorso al permesso di costruire convenzionato in conformità allo strumento urbanistico generale è consentito nel caso in cui tali esigenze non risultino rilevanti e complesse.

In generale, dunque, potrà ammettersi la modalità semplificata in esame:

- nelle zone residenziali oggettivamente non pianificabili o caratterizzate dalla saturazione di una più ampia superficie circostante già urbanizzata (es: lotti delimitati, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati legittimi o per i quali sia possibile l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già destinate a strade o a diversa destinazione urbanistica);
- nei casi in cui l'intervento edilizio contempla la sola cessione delle aree di parcheggio, di verde pubblico e viabilità, senza modifiche sostanziali dell'ambito urbano con ridisegno della viabilità principale e la realizzazione diretta delle opere a scomputo di urbanizzazione comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente pertinenti;
- per la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e l'eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici per l'attuazione degli interventi di cui alla Legge Regionale n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" come recepito dall'art. 1 ter della LR n. 36/1987. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e della premialità di ogni singolo edificio;

La possibilità di ricorrere all'uso del Permesso di Costruire convenzionato è in ogni caso subordinata a specifiche valutazioni, che tengono conto del reale stato di urbanizzazione già presente nella zona, della

dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie e deve congruamente evidenziare e ponderare le ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dai nuovi carichi insediativi.

Quanto sopra nel rispetto del principio generale della doverosità della programmazione dell'urbanizzazione.

L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis, comma 1 del DPR 380/01 è effettuato dalla giunta comunale ai sensi dell'art. 1 ter della LR n. 36/1987.

PROCEDURA

La procedura tracciata di seguito, alla luce della casistica sopra individuata, descrive il metodo di lavoro e i momenti istruttori salienti, riconoscendo che in relazione al potenziale alto grado di discrezionalità dell'istituto in argomento è necessario dotarsi di linearità e coerenza di metodo, chiarezza e trasparenza. Ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della Parte I del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., nonché dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/87 e ss.mm. e ii. A tale assunto va aggiunto che alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm. e ii., che testualmente recita:

Art. 11. (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento)

1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (comma così modificato dall'art. 7, comma 1, lettera a), legge n. 15 del 2005)

1-bis. Al fine di favorire la conclusione degli accordi di cui al comma 1, il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati. (comma introdotto dall'art. 3-quinquies della legge n. 273 del 1995)

2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3. (comma così modificato dall'art. 1, comma 47, legge n. 190 del 2012)

3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.

4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato.

4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. (comma introdotto dall'art. 7, comma 1, lettera b), legge n. 15 del 2005)

5. (comma abrogato dall'Allegato 4, articolo 4, del d.lgs. n. 104 del 2010)

La procedura è riassunta nel modo seguente:

1. Presentazione al S.U.E. del permesso di costruire convenzionato;
2. L'ufficio effettua le verifiche in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e agli aspetti edilizi dell'intervento nonché sull'eventuale monetizzazione e propone alla giunta comunale la delibera di accertamento delle condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato;

3. Richiesta del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, con la predisposizione dello schema di convenzione (quest'ultima anche nel caso della monetizzazione);
4. Validazione del progetto da parte del Settore VIII "Lavori pubblici";
5. Deliberazione della Giunta Comunale per l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione o in via alternativa della monetizzazione, del piano volumetrico e della convenzione, per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. e art. 1ter della L.R. n. 36/87 e ss.mm. e ii.;
6. Stipula della convenzione;
7. Decorrenza dei termini per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.;
8. Rispetto dei termini della convenzione;

DOCUMENTAZIONE MINIMA ED ELABORATI PROGETTUALI

Con riferimento alla presentazione del permesso di costruire convenzionato, la documentazione a corredo dell'istanza da presentare in formato cartaceo e digitale allo Sportello Unico per l'Edilizia è la seguente:

1) Tavola piano volumetrico contenente:

- a) Stralcio del P.T.P. con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa zonizzazione;
- b) Stralcio del P.T.P.R. adottato (Tavola A-B-C-D) con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa legenda;
- c) Stralcio del P.R.G. vigente con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa zonizzazione;
- d) Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relative all'area in argomento;
- e) Stralcio catastale aggiornato in scala 1: 2.000 con precisa localizzazione dell'area dell'intervento, con indicazione delle particelle interessate e la relativa superficie catastale;
- f) Planimetria generale dell'area d'intervento relativa allo stato dei luoghi in scala 1:200;
- g) Planimetria della proposta piano volumetrica, estesa all'immediato contesto di riferimento in scala 1:200 in relazione alle dimensioni e particolarità dell'ambito, con evidenziazione degli elementi progettuali vincolanti che potranno essere oggetto specifico di convenzionamento (ad esempio: superficie coperta, accessi carrabili, viabilità, ingombro dei fabbricati, distanza da altri fabbricati, altezze dei fabbricati, cessioni per urbanizzazione primarie direttamente pertinenti l'intervento, individuazione dello standard da cedere all'amministrazione comunale, opere a scomputo, etc) rispetto a quelli puramente descrittivi e che potranno quindi essere

oggetto di modifiche progettuali (piante, prospetti, sezioni, eventuali simulazioni prospettiche-asonometriche-fotografiche-rendering e sintesi degli elementi vincolanti oggetto del convenzionamento).

h) Tabella riassuntiva dei dati vincolanti di progetto (superficie in cessione ripartita laddove necessario per le varie funzioni, quantità di parcheggi, conteggio dello standard di legge, etc.);

2) Relazione tecnico-descrittiva illustrante l'ipotesi progettuale nei suoi elementi qualitativi e quantitativi in relazione a tutti gli elementi evidenziati nella tavola piano volumetrico, con riferimento agli esiti dell'analisi urbanistica del sito, agli obiettivi e all'impostazione progettuale conseguente;

3) Rilievo fotografico dell'area oggetto dell'intervento;

4) Bozza di convenzione sul modello allegato alla deliberazione della Giunta Comunale;

Con riferimento alla presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, la documentazione a corredo dell'istanza da presentare in formato cartaceo e digitale allo Sportello Unico per l'Edilizia è la seguente:

1) Progetto esecutivo contenente:

- Stralcio catastale aggiornato in scala 1:2.000 con precisa localizzazione dell'area dell'intervento, con indicazione delle particelle interessate e la relativa superficie catastale;

- Planimetria generale dell'area d'intervento relativa allo stato dei luoghi in scala 1:200, con relativo rilievo piano altimetrico;

- Planimetrie quotate piani metricamente ed altimetricamente delle opere stradali in progetto in scala opportuna, con sezioni nei punti più significativi;

- Planimetria con i servizi interrati esistenti e in progetto;

- Particolari costruttivi;

- Planimetria e progetto dell'impianto di irrigazione per le aree a verde pubblico;

- Planimetria e progetto illuminotecnico dell'impianto di illuminazione pubblica;

- Elenco prezzi;

- Capitolato speciale di appalto;

- Computo metrico estimativo;

- Schema di contratto di appalto;

2) Relazione tecnico illustrativa dell'intervento con relative tipologie e materiali;

3) Documentazione fotografica;

4) Eventuali pareri e/o documentazione per l'acquisizione degli stessi;

Il Servizio preposto al rilascio del permesso di costruire convenzionato si riserva di richiedere in qualsiasi momento, la documentazione di rito propedeutica al rilascio dello stesso.