



## COMUNE DI ROCCA DI PAPA

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE – COPIA

N. 100 DEL REGISTRO	Atto di indirizzo per l'applicazione dell'art. 28 bis del d.p.r. n. 380/01 e ss.mm.e ii. e art. 1 ter della L.r. n. 36/87 e ss.mm.e ii. riguardante il permesso di costruire convenzionato nelle aree ricadenti all'interno del P.P. Calcare – Valle San Lorenzo.
DATA 30 luglio 2018	

L'anno duemiladiciotto, il giorno trenta del mese di luglio alle ore 17,30 e seguenti si è riunita nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

		Presenti	Assenti
Crestini Emanuele	SINDACO	X	
Cimino Veronica	VICE SINDACO	X	
Barboni Barbara	ASSESSORE	X	
Rossetti Vincenzo	ASSESSORE	X	
Zitelli Gian Luca	ASSESSORE	X	

Sono assenti giustificati i sigg.:

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art.97, c.4.a, del T.U. n. 267/2000), il Segretario generale Maria Chiara Toti

Il Sindaco, dopo aver constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e, dopo aver riscontrato che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del D.lgs. 267 del 18/08/2000, appresso richiamati, invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato

Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concernente la regolarità tecnica, esprime parere favorevole:

f.to Rocco Di Filippo

Il Responsabile Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere favorevole

f.to=====

Il Responsabile del Servizio interessato attesta che il parere non è dovuto in quanto la proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente

f.to=====

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 21/02/2003, veniva approvato, ai sensi dell'art.1 L.R. 2.7.1987 n. 36, gli strumenti urbanistici attuativi del Piano Particolareggiato in località Calcare – Valle San Lorenzo, zona C6 P.R.G., costituiti dagli elaborati progettuali, indicati nella deliberazione di adozione del C.C. n. 15 in data 30.10.2001, nonché dalla tavola integrativa e riassuntiva delle osservazioni al piano accolte con deliberazione del C.C. n. 15 in data 25.3.2002 e venivano recepite, nei limiti e per le specifiche motivazioni espresse nelle premesse, le osservazioni al Piano Particolareggiato svolte dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Casa con provvedimento in data 10.9.2002 prot. 13769/2002 ed infine veniva incaricato l'Ufficio Tecnico Comunale di procedere alla redazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche del Piano Particolareggiato, disponendo che vengano trasmessi alla Regione Lazio – Assessorato Regionale Urbanistica e Casa per l'autorizzazione ai sensi dell'art. 151 D.L. n. 490/99, la stessa fu dichiarata immediatamente esecutiva alla data 21/02/2003;
- la realizzazione delle opere pubbliche doveva essere effettuata dai proprietari delle aree, anche per comparti, previa apposita convenzione con il Comune in cui venivano puntualmente stabilite le modalità e i termini dell'esecuzione;
- la durata del Piano in parola è decennale, in base all'art. 16 della legge urbanistica n. 1150/1942;
- il decreto del Fare (DI 69/2013, convertito con legge n. 98/2013) ha introdotto una disposizione volta ad ampliare le tempistiche di completamento degli interventi edilizi assoggettati a pianificazione attuativa, prevedendo una proroga di tre anni dei termini di validità e dei termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31 dicembre 2012; la proroga può intendersi automaticamente autorizzata ai sensi di legge;
- Il prevalente orientamento giurisprudenziale in forza del quale nelle zone in cui il piano attuativo è decaduto, è comunque consentita la costruzione di nuovi fabbricati nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia di zona che resta automaticamente ultrattiva a tempo indeterminato per la parte che disciplina l'edificazione nelle sue linee fondamentali ed essenziali. Le aree residue all'interno del piano attuativo decaduto, infatti, in forza del suddetto articolo 17 della legge n. 1150 del 1942, non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto permane la disciplina di pianificazione generale e quella di linea fondamentale ed essenziale di pianificazione attuativa fino a quando non subentri una nuova disciplina.
- In forza del comma 3, dell'art. 17 della richiamata Legge Urbanistica, introdotto mediante la Legge n. 106/2011, infatti, qualora decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non sia stato presentato un nuovo piano relativo alla parte rimasta inattuata, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale dei comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto;
- Il d.l. 133/2014 (c.d. Sblocca Italia), convertito dalla legge 164/2014, ha introdotto nel D.P.R. 380/2001 l'art. 28 bis, il quale ha previsto e disciplinato il permesso di costruire

convenzionato;

- in base all'art. 12 del D.P.R. 380/2001 (presupposti per il rilascio del permesso di costruire), il Permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;
- la Direzione regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità della Regione Lazio ha emesso parere in merito all'applicazione del permesso di costruire convenzionato previsto dall'art. 28 bis del d.P.R. 380/2001 in data 15/01/2018;

#### PRESO ATTO:

- della relazione tecnica del Responsabile del settore Urbanistica del 06/03/2017 prot. 5438 nella quale viene descritta l'attività svolta dall'ufficio tecnico in merito alla questione del Piano Particolareggiato Calcare- Valle San Lorenzo e nello specifico:
  1. reperimento di tutte le pratiche relative al piano in parola;
  2. suddivisione e catalogazione in n. 24 faldoni delle opere di urbanizzazione;
  3. suddivisione e catalogazione in n. 47 faldoni delle opere edilizie;
  4. prima analisi di ogni singolo faldone delle opere di urbanizzazione;
  5. redazione di una tabella in formato excel di tutti i dati reperiti;
- che da una prima analisi la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato è avvenuta nelle modalità di seguito indicate: sono state stipulate con il Comune di Rocca di Papa da parte dei privati n. 24 convenzioni con il conseguente rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a seguito di approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo, dette convenzioni e permessi di costruire hanno coinvolto n. 49 comparti edificatori su 89 facenti parte del Piano Particolareggiato in parola;
- che le n. 24 convenzioni hanno avuto il seguente iter amministrativo, riassunto in cinque casistiche di seguito descritte:
  - a) (colore verde in tabella) n. 4 convenzioni per un totale di 7 comparti edificatori coinvolti hanno concluso l'iter amministrativo con l'approvazione a mezzo Delibera di G.C. e/o determina del Responsabile di servizio del collaudo e la relativa presa in carico delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione, con atto notarile sono state cedute al Comune la aree previste dal P.P.;
  - b) (colore azzurro in tabella) n. 3 convenzioni per un totale di 10 comparti edificatori hanno quasi concluso l'iter amministrativo ad oggi sono state collaudate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione e sono state approvate con Delibera di G.C. e/o determinazione del Responsabile del servizio; attualmente resta da portare a termine la presa in carico delle opere e la cessione delle aree al Comune con atto notarile;
  - c) (colore giallo in tabella) n. 3 convenzioni per un totale di n. 3 comparti edificatori hanno quasi concluso l'iter amministrativo, ad oggi le opere sono state collaudate ma non approvate;
  - d) (colore magenta in tabella) n. 4 convenzioni per un totale di n. 5 comparti edificatori, le convenzioni stipulate non sono ancora scadute e pertanto le opere di urbanizzazione risultano essere in corso di esecuzione;
  - e) (colore rosso in tabella) n. 10 convenzioni per un totale di n. 24 comparti

edificatori per i quali risultano essere scaduti i termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione e pertanto non si ha una precisa cognizione dello stato di avanzamento delle stesse.

- le attività di verifica dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del p.p. Calcare sono a tutt'oggi in essere da parte dei Settori Urbanistica e Lavori Pubblici, e che quindi la numerosità dei casi per ciascuna tipologia identificata nella relazione del 06/03/2017 prot. 5438 è da intendersi in aggiornamento:

**RILEVATO:**

- che ad oggi sono pervenute numerose richieste ai sensi dell'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 e s.m.e i. riguardante il permesso di costruire convenzionato;

Alla luce di quanto rilevato da una prima analisi sullo stato di avanzamento delle opere previste nel Piano Particolareggiato Calcare – Valle San Lorenzo, ad oggi decaduto, è necessario individuare delle casistiche nelle quali ricondurre i comparti facenti parte del Piano Particolareggiato, al fine di individuare le diverse procedure che occorrono per completare le opere di urbanizzazione e le relative costruzioni facenti parte dell'ambito territoriale in questione.

Di seguito vengono individuate le tipologie alle quali andranno ricondotte le diverse procedure:

#### **Tipologia 1**

Comparti per i quali è possibile attivare la procedura di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.e i. in quanto ricadenti all'interno di un ambito territoriale urbanizzato ed infrastrutturato e quindi riconducibili ad una bassa esigenza di urbanizzazione;

#### **Tipologia 2**

Comparti per i quali al momento non è possibile attivare la procedura di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.e i. in quanto sono state già stipulate delle convenzioni con il Comune di Rocca di Papa relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, e le stesse al momento risultano essere scadute o in corso di realizzazione.

#### **Tipologia 3**

Comparti per i quali l'iter amministrativo risulta quasi concluso e possono essere portati a termine tramite l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e la presa in carico delle stesse tramite atto notarile.

#### **Tipologia 4**

Comparti che possono attivare la procedura di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.e i. solo successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei comparti appartenenti alle Tipologie 1-2-3.

Tutto ciò premesso

**VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm. e ii. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

**VISTO** l'art.1 ter della L.R. 02 luglio 1987, n.36 e ss.mm. e ii. (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure);

**VISTA** la Legge Regionale n. 7/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” ed in particolare l'art. 7 “Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato”;

**VISTO** il vigente P.R.G. adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976;

**con voti unanimi legalmente espressi**

### **DELIBERA**

1. di condividere a fare proprio quanto espresso nelle premesse che costituiscono parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;
2. di demandare al Responsabile del settore Urbanistica la predisposizione delle linee guida e dello schema di convenzione per l'applicazione dell'art.28 bis del DPR n. 380/2001 e s.m. e i. e art. 1 ter della L.R. n. 36/87 e s.m.e i. riguardante il permesso di costruire convenzionato.
3. di dare atto che per la presente deliberazione non è necessario il visto di regolarità contabile in quanto dalla stessa non derivano effetti finanziari a carico del Bilancio del Comune.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL SINDACO**  
**F.TO EMANUELE CRESTINI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.TO MARIA CHIARA TOTI**

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario comunale attesta che, copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio  
On line – sito ufficiale del Comune                      10/08/2018                      per rimanervi quindici giorni consecutivi.

**li 10/08/2018**

**L'IMPIEGATO INCARICATO**  
**f.to Francesca Fondi**

---

**ESECU TIVITA'**

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva non essendo pervenute richieste di invio al controllo.

Ovvero

- La presente deliberazione, è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del c. 4 dell'art. 134 T.U.O.E.L. 267/2000

**li, 10/08/2018**

**IL SEGRETARIO**  
**f.to Maria Chiara Toti**

---

E' copia conforme all'originale.

li 10/08/2018

**IL SEGRETARIO**  
**f.to Maria Chiara Toti**

---