



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N.27 del registro Data 13/03/2025	APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E ART. 1 TER DELLA L.R. N. 36/87 E SS.MM.II. RIGUARDANTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
--------------------------------------	--

L'anno duemilaventicinque, il giorno tredici del mese di Marzo alle ore 13.00 e seguenti si è riunita in modalità telematica ai sensi dell'apposito regolamento approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 04/08/2022, la Giunta Comunale con la presenza dei signori:

		Presenti	Assenti
Massimiliano Calcagni	Sindaco	P	
Atripaldi Ottavio	Vice Sindaco	P	
Carbone Luisa	Assessore	P	
Bottini Fabrizio	Assessore	V	
Colantonio Ivan	Assessore	P	
Bianchini Manuela	Assessore	V	

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 Comunale Moreschini Marco.

Il Sindaco, dopo aver constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

La Giunta comunale

Premesso che:

- il Comune di Rocca di Papa è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera Commissariale n. 639 del 2.8.1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976;
- l'art. 14 delle NTA del PRG definisce l'attuazione dello strumento urbanistico generale con differenti modalità e più precisamente:
 - a) Le zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi (zone B di completamento);
 - b) Le zone per le quali sono necessari i piani particolareggiati di esecuzione o piani di iniziativa privata (zone C di espansione; zona A);
- 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;
- 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 che:

- 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;
- 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 procedurali 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);
- 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.*
- con L.R. 10 agosto 2016, n.12 è stato introdotto l'art. 1 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 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;
- in via generale, va detto, risultando l'istituto funzionale al soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione ed essendo lo stesso "modalità semplificata" rispetto al piano attuativo, il ricorso al permesso di costruire convenzionato può essere consentito nel caso in cui tali esigenze non risultino rilevanti e complesse;
- 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;

Ritenuto:

- di proporre l'approvazione degli atti predisposti dal Responsabile dell'Area Urbanistica consistenti nelle linee guida e nello 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;

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

Visti:

- lo schema dell'atto convenzionale allegato sub B;
- 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;
- le linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R.n.380/01 e ss.mm. e ii., predisposte dal settore Urbanistica allegato Sub A;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm. e ii. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- 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);
- 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";
- 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;
- l'art.107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. e ii.;

DATO ATTO che con riferimento all'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica e contabile dai competenti responsabili del servizio;

Con unanime favorevole votazione resa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

1. di condividere a fare proprio quanto espresso nelle premesse che costituiscono parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare le Linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n.380/01 e ss.mm. e ii., predisposte dall'ufficio S.U.E., documento allegato Sub A al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di approvare lo schema dell'atto convenzionale allegato Sub B al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
4. di stabilire che lo schema dell'atto convenzionale in argomento per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria, a scomputo totale e parziale degli oneri di urbanizzazione potrà subire in sede di approvazione delle modifiche non sostanziali in relazione ai singoli interventi;
5. di demandare al Responsabile dell'area Urbanistica e Patrimonio la sottoscrizione delle convenzioni di cui al punto 3, autorizzando lo stesso ufficiale rogante e il Responsabile dell'area Urbanistica e Patrimonio, ad approvare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione,

- in adeguamento alle norme di legge nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e ss.mm. e ii. recante "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" discende l'obbligo di stipulare la convenzione in forma scritta pena nullità dell'atto (atto pubblico o scrittura autenticata);
 7. di dare atto, altresì, che ai sensi dell'art. 11, comma 4 bis della legge 241/90 e ss.mm. e ii., 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, nel caso di interventi conformi al vigente Piano Regolatore Generale, la Giunta Comunale è competente all'approvazione delle condizioni di dettaglio, delle proposte di individuazione delle aree da cedere (standard urbanistici) e delle opere di urbanizzazione da realizzare e comunque, ad approvare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.

Successivamente con separata unanime votazione favorevole espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL approvato con D. Lgs. 267 del 18/08/2000 stante l'urgenza di dare adempimento agli atti consequenziali



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 38**

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata e Convenzionata**

Oggetto: **APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E ART. 1 TER DELLA L.R. N. 36/87 E SS.MM.II. RIGUARDANTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata e Convenzionata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 12/03/2025

Il Responsabile di Settore

Silvia Farina

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 12/03/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Patrizia Lucarini

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL SINDACO
MASSIMILIANO CALCAGNI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
MORESCHINI MARCO**

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo per 15 giorni, ai sensi degli Artt. 124 e 134 del D.Lgs n. 267/2000 e dell'Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009

ESECUTIVITA'

Il Segretario attesta che la presente deliberazione è esecutiva

- è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000
- È trasmessa ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000

Rocca di Papa, lì 24/03/2025

**IL SEGRETARIO COMUNALE
MORESCHINI MARCO**

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.Lgs 82/2005 da:

Massimiliano Calcagni in data 24/03/2025
Marco Moreschini in data 24/03/2025

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo per 15 giorni dal 24/03/2025 al 08/04/2025, ai sensi degli Artt. 124 e 134 del D.Lgs n.267/2000 e dell' Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009

Rocca di Papa, li 24/03/2025

Il Responsabile della Pubblicazione
Francesca Fondi

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.Lgs 82/2005 da:

FRANCESCA FONDI in data 25/03/2025