

**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

PREMESSE

- 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);

su tali zone 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;

Con il decreto, c.d. *Sblocca Italia*, n. 133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni con 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. 13, comma 7 del d.lgs. n. 36 del 2023 e Allegato I.12 dello stesso d.lgs. - 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'art. 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale, anche su istanza del soggetto attuatore, entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del medesimo soggetto;*
2. *la convenzione di cui all'art. 28 bis, comma 2 del d.p.r. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale;*

2bis Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

- a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale anche nei comparti edificatori che risultano parzialmente edificati, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici*

Al fine di poter inquadrare meglio la possibilità e le modalità di utilizzare il permesso di costruire convenzionato sopracitato, si propone l'applicazione dello stesso nelle aree ricadenti all'interno dei Piani Attuativi.

Le sopracitate Zone sono pressoché in fase di completamento e ricadenti all'interno di un ambito territoriale urbanizzato ed infrastrutturato e quindi riconducibili ad una bassa esigenza di urbanizzazione;

Sotto il profilo del diritto positivo e della pratica giurisprudenziale va ricordato 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, nella attuale inesistenza delle stesse, vi sia l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

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. Per quanto sopra, 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.

CASISTICA

Fermo restando quanto disposto dall'art. 28 bis del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 1 ter della L.R. 02 luglio 1987 n. 36, 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 esclusivamente per aree ricadenti all'interno di un ambito territoriale urbanizzato ed infrastrutturato e quindi riconducibili ad una bassa esigenza di urbanizzazione.

Gli interventi edilizi dovranno quindi essere interventi che non prevedono modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento, intendendosi come tali quelle essenzialmente finalizzate a modificare l'impianto delle urbanizzazioni esistenti mediante il ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per l'esecuzione del verde pubblico o di servizi costruiti.

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 particolare, dunque, potrà ammettersi la modalità semplificata in esame nei seguenti casi:

- *le aree oggetto dell'intervento rappresentino la saturazione di una più ampia superficie circostante già urbanizzata;*
- *l'intervento edilizio contempla la sola cessione delle aree di parcheggio, di verde pubblico e viabilità, senza modifica sostanziale 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.*
- *il parametro di riferimento per l'individuazione della superficie da cedere all'amministrazione comunale è il maggiore tra quello desunto dalle norme tecniche del Piano Particolareggiato e quello desunto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 – articolo 3.*

Pertanto il Permesso di Costruire Convenzionato è ammissibile esclusivamente per aree ricadenti in zone aventi le seguenti caratteristiche:

- si presentino in fase di completamento;
- la redazione del piano attuativo risulta di difficile applicazione per l'avanzato stato di edificazione circostante;
- l'utilizzo del titolo convenzionato determina, sostanzialmente, il medesimo risultato dello strumento urbanistico attuativo.

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 per garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

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:

Articolo 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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.*

La procedura è riassunta nel modo seguente:

1. Presentazione allo sportello dell'area Urbanistica, tramite l'ufficio Protocollo, dell'istanza di permesso di costruire convenzionato;
2. L'ufficio, di concerto con l'area LL.pp., effettua le verifiche in merito all'esistenza delle urbanizzazioni nell'area interessata dall'intervento (anche con facoltà di sopralluoghi in situ) ed alla necessità della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed agli aspetti edilizi. Sulla base degli esiti delle verifiche l'ufficio predispone la bozza di delibera da trasmettere alla giunta comunale per l'accertamento delle condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
3. Richiesta del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) delle opere di urbanizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, con la predisposizione dello schema di convenzione;
4. Eventuale richiesta documentazione integrativa da parte degli uffici;
5. Deliberazione della Giunta Comunale per:
 - l'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;
 - l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione;
 - l'approvazione del planovolumetrico e dello schema di convenzione per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 1 ter della L.R. n. 36/87 e ss.mm.ii.;
6. acquisizione pareri e/o nulla osta rilasciati dagli Enti sovracomunali preposti alla tutela dei rispettivi vincoli

- che insistono sull'area di progetto;
7. Stipula della convenzione;
 8. 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.;
 9. Rispetto dei termini della convenzione.

DOCUMENTAZIONE MINIMA ED ELABORATI PROGETTUALI

Con riferimento alla presentazione del permesso di costruire convenzionato, di cui al punto 1 della PROCEDURA, la documentazione a corredo dell'istanza da presentare in formato cartaceo e digitale allo Sportello Unico per l'Edilizia è la seguente:

• Documentazione amministrativa

1. Lettera di trasmissione della proposta, con indicazione dei relativi riferimenti normativi, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree interessate dall'intervento, con indicazione dei nominativi e delega alla presentazione della domanda ed al ricevimento di ogni documentazione o notifica degli atti amministrativi inerenti il procedimento al tecnico abilitato;
2. Atti di proprietà di tutte le particelle oggetto dell'intervento.
3. dichiarazione asseverata a firma di tecnico abilitato nella quale si delinea l'attuale stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

• Documentazione tecnica

1. Relazione tecnico-illustrativa articolata nei seguenti paragrafi:
 - Inquadramento territoriale (rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale, esistente e programmato);
 - Descrizione dello stato dei luoghi e delle preesistenze;
 - Normative di riferimento;
 - Previsione degli strumenti vigenti;
 - Previsione degli strumenti di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali, e illustrazione della conformità dell'intervento agli stessi;
 - Descrizione del Progetto urbanistico, con particolare riferimento all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale circostante (connessioni varie esistenti, sistema infrastrutturale e reti esistenti, etc.), all'organizzazione insediativa, alla distribuzione funzionale, alla qualità architettonica;
 - Dati dimensionali del Progetto.

La relazione dovrà illustrare complessivamente l'ipotesi progettuale nei suoi elementi qualitativi e quantitativi in relazione a tutti gli elementi evidenziati nella tavola del piano volumetrico, con riferimento agli esiti dell'analisi urbanistica del sito, agli obiettivi e all'impostazione progettuale conseguente.

2. Inquadramento territoriale - Tavola planovolumetrica contenente:
 - a) Stralcio del P.T.P.R. adottato (Tavola A-B-C-D) con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa legenda;
 - b) Stralcio del P.R.G. vigente con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa zonizzazione;
 - c) Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relative all'area in argomento;
 - d) 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;
 - e) Stralcio Ortofoto con individuazione del perimetro di intervento;
 - f) Inquadramento su base CTR scala 1:5000 con perimetro dell'intervento, evidenziando il sistema delle connessioni con le principali infrastrutture e reti esistenti (mobilità, acquedotto, fognature e depurazione, energia elettrica, gas, etc.) con indicazione della viabilità pubblica esistente;
 - g) Planimetria generale dell'area d'intervento relativa allo stato dei luoghi in scala 1:200, contenente l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità generale e locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione gas, ecc.; gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico), e dell'eventuale indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
 - h) Rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei

percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;

- i) Planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- j) 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);
- k) Piano quotato e profilo altimetrico generale (ante e post operam), con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto infrastrutturale;
- l) Sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- m) Particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera completi di particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- n) 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.);

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

4. Bozza di convenzione redatta sulla base dello specifico schema allegato alla deliberazione di G. C. n. ____ del

Con riferimento alla presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, la documentazione a corredo dell'istanza da presentare in formato cartaceo e digitale allo Sportello Unico per l'Edilizia è la seguente:

• **Progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) contenente:**

- a) relazione generale corredata da dichiarazione asseverata sullo stato attuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- c) relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;
- d) studio di impatto ambientale, per le opere soggette a valutazione di impatto ambientale, di seguito «VIA»;
- e) relazione di sostenibilità dell'opera;
- f) rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- g) modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
- h) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- i) computo estimativo dell'opera;
- l) quadro economico di progetto;
- m) piano economico e finanziario di massima, per le opere da realizzarsi mediante partenariato pubblico-privato;
- n) cronoprogramma;
- o) piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;

- p) capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice. Il capitolato informativo conterrà al proprio interno le specifiche relative alla equivalenza dei contenuti informativi presenti nei documenti nei confronti dei livelli di fabbisogno informativo richiesti per i modelli informativi;
- q) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
- r) piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
- s) per le opere soggette a VIA, e comunque ove richiesto, piano preliminare di monitoraggio ambientale;
- t) piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente.

Resta sottinteso che prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere acquisiti tutti i necessari pareri e nulla osta rilasciati dagli Enti sovracomunali preposti alla tutela dei rispettivi vincoli che insistono sull'area di progetto.

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.

Il Responsabile dell'Area
Urbanistica e Patrimonio
Arch. Silvia Farina