



## REGOLAMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO,

**AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. N. 380/01 E ART. 1-TER DELLA L.R. 36/87.**

**APPROVATO CON D.C.C. N. 33 DEL 27/09/2022**

### 1. PREMESSA

Il Comune di Villa Santa Lucia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 883 del 18.10.2005.

All'interno del P.R.G. sono presenti aree normate dal P.R.T. del Consorzio A.S.I. approvato con delibera Consiliare n. 1251 del 21.03.1990 come "Zone a destinazione Servizi".

L'articolo 19 delle N.T.A. del P.R.T. – ASI precisa che l'attuazione dello strumento urbanistico generale, in queste aree deve essere attuato nel modo seguente:

*L'assetto delle singole zone per SERVIZI, deve essere definito mediante un Piano Attuativo del P.R.T. da redigere in forma planovolumetrica a cura del Consorzio o su proposta dei privati ai sensi dell'art. 8 secondo il quale tali piani e progetti sono approvati dal Comitato Direttivo del Consorzio con le procedure di cui all'art. 1 della L.R. n. 36/87 e trasmessi alle Amministrazioni locali i cui territori sono interessati affinché provvedano, per quanto di competenza, al recepimento e rispetto dei medesimi.*

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 per standard urbanistici anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;



b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D.lgs 50/2016 art. 1 comma 2 lettera e);

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. 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'art. 28 bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale;*

*2. la convenzione di cui all'art. 28 bis, comma 2 del D.P.R. 380/2001 è approvata dalla Giunta comunale;*

Al fine di poter precisare meglio la possibilità e le modalità di utilizzare il permesso di costruire convenzionato sopracitato, si precisa che l'applicazione di tale modalità può essere utilizzata nelle parti del territorio comunale, individuate nel PRG e nelle varianti approvate, come zone urbanistiche ove di norma non è consentito l'intervento diretto, soggette quindi alla redazione del piano attuativo.

Le Zone, così come sotto individuate, si presentano pressoché o in fase di completamento o per alcuni casi particolari la redazione del piano attuativo risulta di difficile applicazione per l'avanzato stato di edificazione e quindi si ravvisa l'opportunità di completare lo sviluppo edilizio con il conseguente reperimento anche degli standard urbanistici.

Inoltre è presente nella giurisprudenza italiana un consolidato principio in base al quale, pur in presenza di una prescrizione del PRG che subordini la realizzazione dell'edificazione alla



preliminare pianificazione urbanistica attuativa, è comunque consentito l'intervento edilizio diretto qualora l'area risulti sufficientemente urbanizzata.

Quindi, si può affermare, per quando precedentemente detto, che l'intervento costruttivo diretto, derivante da un permesso di costruire convenzionato, purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo.

## 2. MODALITÀ APPLICATIVE

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 nelle zone come successivamente individuate, con interventi edilizi di entità, non elevata e con scarsa incidenza o rilevanza sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa. Gli interventi edilizi, inseriti in ambiti sufficientemente urbanizzati o di modesta necessità urbanizzativa, dovranno quindi essere operazioni edilizie che non prevedono modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento, e con la previsione di cessione di aree per l'esecuzione di infrastrutture, di verde pubblico o di servizi. In particolare, dunque, si potrà ammettere la modalità semplificata in esame, in conformità alle previsioni di P.R.G.:

- nelle zone a SERVIZI così come individuate dal PRT- ASI che rappresenti almeno una parziale saturazione di una più ampia superficie circostante già urbanizzata;
- quando l'intervento edilizio contempli la cessione delle aree destinate a viabilità, parcheggio e verde pubblico, in rapporto alla cubatura e/o alla superficie da realizzare, senza modifiche sostanziali dell'ambito urbano con eventuale ridisegno delle stesse e la realizzazione diretta delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente pertinenti;
- in alternativa alla cessione delle aree di cui sopra, l'applicazione della normativa regionale vigente per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali";
- quando l'area sulla quale viene richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato abbia accesso anche non diretto da strade, stradelli o collegamenti di qualsiasi tipo di carattere pubblico o private di uso pubblico in cui sia possibile rendere l'accesso con interventi successivi di urbanizzazione previsti in progetto a completamento delle infrastrutture esistenti;



- quando l'intervento garantisca un'effettiva riqualificazione dell'area e il rispetto dei diritti edificatori del privato richiedente;

- quando la superficie oggetto d'intervento non superi il 50% della superficie dell'intera zona cui appartiene.

Il progetto dovrà rispettare l'indice fondiario (If), se previsto dallo strumento urbanistico vigente per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento o in alternativa l'indice territoriale (It) se non è definito l'indice fondiario. Dovrà, altresì, rispettare tal quale gli altri parametri urbanistici previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento.

Il progetto dovrà prevedere, in aggiunta agli elaborati previsti per il permesso di costruire, una relazione nella quale si descrivano le ragioni per le quali si procede all'intervento diretto, che attesti la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'analisi delle implicazioni sui lotti residui della zona urbanistica con particolare riferimento alla valutazione dell'accessibilità.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La comunicazione di avvio del procedimento sarà inviata, entro 30 giorni dalla trasmissione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire. I termini decorrono dalla presentazione della pratica completa di tutti gli elaborati previsti dalla normativa e dagli indirizzi dell'Ente.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula della convenzione nella quale si specificano 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.

Lo schema di convenzione è approvato dalla Giunta Comunale. 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.

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

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:



b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D.lgs 50/2016 art. 1 comma 2 lettera e);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali in alternativa alla cessione delle aree di cui alla precedente lett. a).

Nel caso di presenza nel lotto di proprietà di infrastrutture viarie, come da previsione del vigente PRG, la cessione delle stesse è obbligatoria. Il corrispettivo per la cessione sarà pari al valore agricolo medio (VAM) relativo alla zona agricola più prossima all'area di intervento.

Qualora l'area da cedere non risulti di facile accesso e/o fruizione pubblica, l'Amministrazione si riserva la facoltà di nominare la Proprietà, Soggetto attuatore cedente e gli aventi causa, custode e responsabile dell'area ceduta fino a quando il Comune non sia in grado di acquisirne il possesso materiale e la relativa gestione in proprio. Il tutto a titolo gratuito essendosi di ciò tenuto conto nell'addivenire alla cessione da effettuarsi.

### 3. PROCEDURA

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.

La procedura può essere riassunta nel modo seguente:

1. Presentazione al S.U.E o al S.U.A.P. dell'istanza di permesso di costruire convenzionato;
2. Il Responsabile del Settore SUAP-SUE, effettua le verifiche in merito alla esistenza e/o all'eventuale adeguamento/realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, alle aree oggetto di cessione nonché sull'eventuale monetizzazione in linea con le modalità previste dalla vigente normativa regionale per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali e agli aspetti edilizi dell'intervento proposto;
3. Eventuale presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 e adeguamento dello schema di convenzione;
4. Validazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte del RUP appositamente nominato;



5. Deliberazione della Giunta Comunale per l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione o in via alternativa della monetizzazione, del planovolumetrico 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. 1-ter 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.;

#### 4. DOCUMENTAZIONE 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 modalità telematica al S.U.E. o al S.U.A.P. è la seguente:

1) Tavola planovolumetrico contenente:

a) Stralcio del P.T.P.R. approvato (Tavola A-B-C-D) con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa legenda;

c) Stralcio del P.R.G. o altri strumenti urbanistici vigenti con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa zonizzazione;

d) Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. o di altro strumento urbanistico vigente, relative all'area in argomento;

e) Stralcio catastale aggiornato in scala 1: 2.000 con precisa localizzazione dell'area dell'intervento, con l'individuazione delle particelle interessate, dell'area fondiaria e l'indicazione delle relative superfici;

f) Planimetria generale dell'area d'intervento relativa allo stato dei luoghi in scala 1:200;

g) Planimetria della proposta planovolumetrica, 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:

- distanza da altri 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, e sintesi degli elementi vincolanti oggetto del convenzionamento).

h) Tabella riassuntiva dei dati vincolanti di progetto (superficie fondiaria, superficie in cessione ripartita laddove necessario per le varie funzioni, quantità di parcheggi, 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;

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

4) Bozza di convenzione sul modello allegato alla deliberazione di Consiglio 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 modalità digitale al S.U.E. o al S.U.A.P.

1) Progetto definitivo 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 delle opere stradali in progetto in scala opportuna, con sezioni nei punti più significativi;

- Particolari costruttivi;

- Planimetria dell'eventuale impianto di illuminazione pubblica;

- Elenco prezzi;

- Capitolato speciale di appalto;

- Computo metrico estimativo con relativo quadro economico

- Schema di contratto di appalto.

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



# COMUNE DI VILLA SANTA LUCIA

03030

PROVINCIA DI FROSINONE

---

P. Iva 00635050602 - Cod. Fisc. 8100523 060 2 - c.c.p. 11545035 -

Tel. 0776/463366-67 Fax 0776/463324

3) Documentazione fotografica,

4) Eventuali pareri.

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.