



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 71 del 30 novembre 2018

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL *REGOLAMENTO 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* PER L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 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..

L'anno **DUEMILADICIOTTO** il giorno **TRENTA** del mese di **NOVEMBRE** alle ore 20:30 e seguenti, in prosieguo di seduta, in Priverno e nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **STRAORDINARIA** di **PRIMA** convocazione.

I sottoelencati consiglieri, *in prosieguo di seduta*, risultano:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1) BILANCIA Anna Maria (Sindaco)	X		10) INES Antonio	X	
2) ANTONINI Roberto	X		11) ONORATI Enrica	X	
3) CRISTOFARI Federica	X		12) QUATTROCIOCCHIE Sonia	X	
4) DELL'UNTO Elide	X		13) ROSSI Emilio	X	
5) DELOGU Angelo	X		14) DESIDERI Ernesto Cesere	X	
6) DE MARCHIS Giuseppe	X		15) FANIA Rosa Maria	X	
7) FANELLI Luisella	X		16) MACCI Umberto		X
8) FEDERICI Giulio		X	17) VELLUCCI Marcello		X
9) GUADAGNOLI Fabio	X		Totale	14	3

Assessori esterni	Presente	Assente
STIRPE Domenico		X

Il Presidente **Dott.ssa Elide DELL'UNTO**, che presiede l'assemblea, dà inizio alla discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Partecipa il Segretario Generale **Dott.ssa Margherita MARTINO**

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

In prosieguo di seduta, constatata la presenza in Aula di n. 14 Consiglieri Comunali, compreso il Sindaco, e l'assenza di n. 3 Consiglieri (Federici, Vellucci e Macci), numero valido per rendere legale la seduta, dispone per il prosieguo dei lavori consiliari.

Illustra il punto all'ordine del giorno il Cons. Ass. Antonini;

Il Cons. Desideri si dichiara favorevole all'approvazione del punto;

Il Cons. Ass. Delogu dichiara che la decisione della maggioranza è nello stesso filone della precedente delibera di adeguamento del Regolamento Edilizio e annuncia voto favorevole.

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Priverno è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale 142 in data 27/02/2009 ;
- con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 10/02/2015, n. 39 è stata approvata la Variante Normativa;
- l'articolo n. 2 delle N.T.A. del P.R.G. definisce l'attuazione dello strumento urbanistico generale attraverso la formazione e l'approvazione di strumenti attuativi;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale del 16/01/2017 n. 8 è stato approvato il Piano Particolareggiato della Zona B 3 denominato Boschetto
- il vigente P.R.G. individua alcune zone residenziali extraurbane, soggette alla redazione del piano attuativo, classificate in:
 - ZONA C2;
 - ZONA B3 denominate Boschetto, Spirito Santo, San Lorenzo ;
 - ZONA D1;

RILEVATO che

- dette zone in realtà dopo quasi dieci anni dalla approvazione del PRG sono pressoché in fa di completamento e per alcuni casi particolari la redazione del piano attuativo risulta di difficile applicazione e quindi si ravvisa l'opportunità di completare lo sviluppo edilizio ed il reperimento dello standard urbanistico in aree particolari quali ad esempio:

- 1) *aree edificate legittimamente tramite titoli edilizi rilasciati dal Comune di PRIVERNO;*
- 2) *aree edificate in maniera spontanea e legittimate dalle leggi sul condono edilizio;*

- 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 quando 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;

VALUTATO che si può consentire l'intervento costruttivo diretto purchè si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo;

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;

PRESO ATTO che con il decreto n. 133 del 12 settembre 2014, , c.d. *Sblocca Italia*, 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 dal D,lgs 50/2016 ;*
 - 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'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;*

DATO ATTO del fatto che:

- trattasi di un istituto alternativo allo strumento urbanistico attuativo, che lo rende idoneo a risolvere problematiche tra loro differenti e che potrà essere utilizzato "*Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata.....*";
- lo strumento alternativo al piano particolareggiato o ad altro piano attuativo è fondato sulla stipula di una convenzione, nella quale devono essere indicati gli obblighi di cui il c.d. soggetto attuatore, si fa carico al fine di ottenere il permesso di costruire, adempiendo al

- contempo ad un preciso 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 a tutti gli effetti 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. eii.;
 - è necessario impartire delle linee guida attraverso un apposito regolamento per stabilire in modo univoco e semplificato le modalità tecnico – attuative per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati;

VISTO inoltre il parere regionale del 15/01/2018 in cui si raccomanda ai Comuni *al fine di delineare un quadro organico di riferimento , di provvedere a disciplinare in via generale tale istituto, regolandone le modalità attuative, individuando gli specifici ambiti territoriali di operatività, e indicando gli obiettivi pubblici di dotazione di opere e standard. Per far ciò, è possibile procedere o mediante adeguamento delle norme tecniche dello strumento urbanistico, oppure, in alternativa, intervenire con apposita deliberazione che contenga indirizzi e linee guida per consentire l' applicazione dell' istituto del permesso di costruire convenzionato;*

RITENUTO di dover disporre un regolamento che, sulla base del parere regionale, dia un chiaro indirizzo e alcune linee guida per la corretta applicazione del nuovo istituto del permesso di costruire convenzionato;

VISTO lo schema dell'atto convenzionale già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 26.06.2018 e che può essere ritenuto valido e congruente per l' applicazione del presente regolamento e dell' articolo 28 bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001;

RITENUTO di dover proporre l'approvazione quindi dello schema dell'atto convenzionale, da sottoscrivere per il rilascio del permesso di costruire convenzionato;

VISTO il *Regolamento 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.,* contenente le linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, predisposto dal Dipartimento 3 Servizio 3.1 indicato come allegato A;

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*);

VISTO il vigente P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Regionale 142 in data 27/02/2009 e la Variante Normativa al P.R.G approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 10/02/2015, n. 39 ;

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 da parte del Responsabile del Dipartimento 3 Servizio 3.1.

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti	n. 14
Assenti	n. 3 (Federici, Vellucci e Macci)
Favorevoli	n. 14 (Bilancia, Delogu, Antonini, Ines, Quattrocioche, Cristofari, Dell'Unto, De Marchis, Fanelli, Guadagnoli, Onorati, Rossi, Desideri e Fania)
Contrari	n. //
Astenuti	n. //

DELIBERA

1. di condividere a fare proprio quanto espresso nelle premesse che costituiscono parte integrale e sostanziale della presente deliberazione.
2. di approvare il *Regolamento 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.*, predisposto dal Dipartimento Urbanistica ed Edilizia, documento allegato A al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. 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, 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;
4. di dare atto che per la presente determinazione non è necessario il visto di regolarità contabile da parte del Responsabile dei Servizi Finanziari, in quanto dalla stessa non derivano effetti finanziari a carico del Bilancio del Comune.

Infine

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000;

RAVVISATA l'urgenza di procedere in merito anche in considerazione della necessità di dare esecuzione ad adempimenti di legge

con votazione palese, espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 14

Assenti n. 3 (Federici, Vellucci e Macci)
Favorevoli n. 14 (Bilancia, Delogu, Antonini, Ines, Quattrocioche, Cristofari, Dell'Unto,
De Marchis, Fanelli, Guadagnoli, Onorati, Rossi, Desideri e Fania)
Contrari n. //
Astenuti n. //

DICHIARA

Il presente atto **immediatamente esecutivo.**

COMUNE DI PRIVERNO

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

REGOLAMENTO

PREMESSE

Il Comune di PRIVERNO è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n° 142 del 27/02/2009 e con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 10/02/2015, n. 39 è stata approvata anche una Variante Normativa;

L'articolo n. 2 delle N.T.A. del P.R.G. prevede che l'attuazione dello strumento urbanistico generale sia fatta attraverso la formazione e l'approvazione di strumenti attuativi;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 16/01/2017 n. 8 è stato approvato il Piano Particolareggiato della Zona B 3 denominato Boschetto e il vigente P.R.G. individua altre zone residenziali e non extraurbane, soggette alla redazione del piano attuativo, classificate in:

- ZONA C2;
- ZONA B3 denominate Boschetto, Spirito Santo e San Lorenzo;
- ZONA D1;

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 dal D.lgs 50/2016
- 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 approvato dalla Giunta comunale;

Al fine di poter meglio la possibilità e le modalità di utilizzare il permesso di costruire convenzionato sopracitato, si precisa che l'applicazione di tale modalità può essere utilizzato nelle parti del Territorio comunale, definite dallo strumento urbanistico generale come zone residenziali e produttive, soggette alla redazione del piano attuativo, come precedentemente individuate.

Le sopracitate zone sono pressoché in fase di completamento e 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 l'edificazione con permesso di costruire convenzionato con il conseguente reperimento anche degli standard urbanistici.

Va ricordato inoltre 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 consentendone però il rilascio anche nel caso che, 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.

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

MODALITA' 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 residenziali e produttive definite dal vigente P.R.G. in conformità allo stesso, 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 del verde pubblico o di servizi.

In particolare, dunque, si potrà ammettersi la modalità semplificata in esame:

- nelle zone residenziali e produttive extraurbane Tipo B, C e D, aventi una superficie inferiore a mq 5.000 complessivi che rappresenti almeno una parziale saturazione di una più ampia superficie circostante già urbanizzata;
- quando l'intervento edilizio contempla la sola cessione delle aree di parcheggio, di verde pubblico e viabilità, senza modifica sostanziali dell'ambito urbano con eventuale ridisegno della viabilità principale e la realizzazione diretta delle opere a scempe degli oneri di urbanizzazione comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente pertinenti;
- o in alternativa alla cessione delle aree di cui sopra, in ottemperanza al regolamento sulla monetizzazione è possibile, qualora gli uffici comunali competenti ritengono che le quantità di aree siano in misura minimale tale da non renderle idonee, utilizzare il regolamento comunale sulle monetizzazioni.
- 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 in cui sia possibile rendere l'accesso con interventi successivi di urbanizzazione; nel caso che le aree pubbliche eventualmente da realizzare nell'intervento non siano accessibili direttamente, come precedentemente esposto, si può applicare l'istituto della monetizzazione, qualora le aree siano di modesta entità;

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

- La superficie oggetto d'intervento diretto non superi il 50% della superficie dell'intera zona o comparto cui appartiene.

3. Lo schema tipo 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 progetto dovrà rispettare l'indice fondiario (If), previsto dallo strumento urbanistico vigente per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento. Dovrà, altresì, rispettare tal quale gli altri parametri urbanistici previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento.

-Nel caso in cui è prevista la cessione di aree per il soddisfacimento di standard urbanistici il richiedente del permesso di costruire convenzionato dovrà cedere o, in subordine, monetizzare una superficie a standard pari, in proporzione alla superficie effettivamente posseduta, a quella prevista per la zona cui appartiene l'area d'intervento;

-Il progetto dovrà prevedere, in aggiunta agli elaborati previsti per il permesso di costruire di cui all'art. 26 del presente Regolamento, una relazione nella quale si descrivano le ragioni per le quali si procede all'intervento diretto, nonché l'analisi delle implicazioni sui lotti residui del comparto 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 10 giorni dalla trasmissione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire, sia all'istante che ai controinteressati. 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.

-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:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D.lgs 50/2016;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

PROCEDURA

La procedura indicata individua la metodologia e le fasi fondamentali di carattere istruttorio, riconoscendo anche la necessità di un chiaro metodo applicativo da determinare incongruenze o interpretazioni non lineari e trasparenti.

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 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 precedente 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 può essere riassunta nel modo seguente:

1. Presentazione al S.U.E del permesso di costruire convenzionato;
2. Il Dirigente del Dipartimento 3 Servizio 3.1 effettua le verifiche in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e agli aspetti edilizi dell'intervento nonché sull'eventuale monetizzazione;
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 delle opere di urbanizzazione da parte del Dirigente del Dipartimento 3
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. 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;
9. Rilascio del certificato di agibilità.

Nel caso in cui il Dirigente del Dipartimento 3 Servizio 3.1, sentito l'assessore all'Urbanistica, attraverso una consultazione interna ritengono che le quantità di aree siano in misura minimale tali da non renderle idonee, si comunica al richiedente la decisione per la monetizzazione con la relativa quantificazione dell'importo da versare.

(in questo caso i punti 3 – 4 in parte non si applicano).

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 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: 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 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 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 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;
 - Schema di contratto di appalto.
 - 2) Relazione tecnico – illustrativa dell'intervento con relative tipologie e materiali.
 - 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.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n. 71 del 30.11.2018

PARERI AI SENSI DELL'ART.49 DEL T.U. ORDINAMENTO EE.LL. D.Lgs. n.267 DEL 18/8/2000
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE AVENTE PER OGGETTO:

Approvazione del Regolamento 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 per l'applicazione dell'articolo 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.

UFFICIO: SERVIZIO 3.1 - DIPARTIMENTO 3 – TECNICO
PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA - comma1, articolo 49, D.Lgs. 18.08.2000 n.267
PARERE FAVOREVOLE

data

30.11.2018

timbro



Il Responsabile del Servizio 3.1
Arch. Valter Farnia

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Elide DELL'UNTO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

N. 2555 Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **07 DIC. 2018** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

07 DIC. 2018

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO

È copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale lì, **07 DIC. 2018**

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Margherita MARTINO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

- Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data _____.

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO

-
- La suestesa deliberazione è divenuta esecutiva in data **07 DIC. 2018** ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

lì, **07 DIC. 2018**

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Margherita MARTINO



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina