



COMUNE DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 264

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE 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.

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno 20 del mese di **dicembre**, alle ore **10:00** in Tivoli, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle seguenti persone:

PROIETTI GIUSEPPE	Sindaco-Presidente
VOTA IRENE	Vice Sindaco
RONDONI NELLO	Assessore
SCIARRETTA PIER FRANCESCO	Assessore
URBANO RIARIO SFORZA BARBERINI COLONNA di SCIARRA	Assessore

Risulta assente :	
Assessore	CAPPELLI MARIA LUISA
Assessore	IOANNILLI MARIA
Assessore	MARTINES RUGGERO

Partecipa il Segretario Generale: LUCIA LETO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- Il Comune di Tivoli è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 956 del 6/7/1973 B.U. n. 23 del 10/09/1973
- L'art. 2 delle NTA del PRG definisce l'attuazione dello strumento urbanistico generale nel seguente modo:
 - a) MEDIANTE LA CONCESSIONE DI LICENZE EDILIZIE
 - b) PREVIA LA STIPULA DELLE CONVENZIONI
 - c) PREVIA APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE O DEL PIANO PLANO-VOLUMETRICO CONVENZIONATO

CHE 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;

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, 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 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;

CHE 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 procedimentali 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);

PRESO ATTO che con il decreto, c.d. SbloccaItalia, 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.

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'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 approvato 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 del fatto 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;
- 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-attuative 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 dover proporre l'approvazione dello schema dell'atto convenzionale, da sottoscrivere per il rilascio del permesso di costruire convenzionato;

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

VISTO 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;

VISTO 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 dallo Sportello Unico per l'Edilizia Servizio allegato Sub 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);

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. Delibera di Giunta Regionale n. 956 del 6/7/1973 B.U. n. 23 del 10/09/1973;

VISTO 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 da parte del Responsabile dell'Ufficio S.U.E.;

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 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'Ufficio S.U.E. la sottoscrizione delle convenzioni di cui al punto 3, autorizzando lo stesso ufficiale rogante e il Responsabile dell'Ufficio S.U.E., 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;
8. 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 Sindaco
GIUSEPPE PROIETTI

Il Segretario Generale
LUCIA LETO

PUBBLICAZIONE

Della su estesa deliberazione N. 264, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente, ai sensi dell'art.125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Tivoli, lì 27.12.2017

IL SEGRETARIO GENERALE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La suestesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal al

E' divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, comma 3° del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

X E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Tivoli, lì

IL SEGRETARIO GENERALE