



# COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

## **DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale**

**COPIA**

Numero 14 Del 09-12-2016

**Oggetto: Approvazione delle linee guida e dello schema di convenzione 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., riguardante il Permesso di Costruire Convenzionato.**

L'anno duemilasedici il giorno nove del mese di dicembre alle ore 13:00, in Frascati, Piazza Marconi 3, nella Sede Comunale, il Commissario Straordinario Dott. Bruno Strati, con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Senzio Barone, ha approvato la seguente deliberazione.

Parere **FAVOREVOLE** sulla proposta per la regolarità tecnica (art. 49 D.Lgs 267/2000)

addì 07-12-2016

**Il Responsabile del Servizio  
Giuliano D'Agostini**

Parere **FAVOREVOLE** sulla proposta per la regolarità contabile (art. 49 D.Lgs 267/2000)

addì 07-12-2016

**Il Responsabile del Servizio Finanziario  
Eleonora Magnanimi**

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO che:

- il Comune di Frascati è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 19 dicembre 1967;
- con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 28 aprile 2005, n. 515 è stata approvata la Variante Stralcio al P.R.G.;
- l'articolo 4 delle n.t.a. del P.R.G. definisce l'attuazione dello strumento urbanistico generale nel modo seguente:
  - a) *mediante piani particolareggiati (P.R.P.) di cui alcuni che avranno priorità sugli altri, sono stati indicati nella planimetria fondamentale 1:2.000;*
  - b) *mediante piani di lottizzazione di area, di iniziativa privata o imposti dal Comune;*
  - c) *mediante comparti edificatori ordinati dal comune secondo l'art. 23 della legge urbanistica o di iniziativa privata approvati dall'A.C.;*
  - d) *secondo l'applicazione delle condizioni e prescrizioni del P.R.G. stesso e delle presenti norme di attuazione; in questo caso il Comune può imporre, se lo ritiene necessario prima di approvare un progetto che sia presentato e approvato il piano di lottizzazione della zona interessata, anche se di più proprietari.*

CHE il vigente strumento urbanistico individua alcune zone residenziali extraurbane, soggette alla redazione del piano attuativo, classificate in:

- *Tipo B con lotti minimi di 4.000 mq;*
- *Tipo C con lotti minimi di 3.000 mq;*
- *Tipo D con lotti minimi di 2.000 mq;*

RILEVATO che dette zone sono pressoché in fase 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 Frascati.;*
- 2) *aree edificate in maniera spontanea e legittimate dalle leggi sul condono edilizio;*

CHE 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;

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. *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;*
  - 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:

- 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 – 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;

Comune di Frascati – Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio  
n.14 del 09-12-2016 Comune di FRASCATI

VISTO lo schema dell'atto convenzionale allegato Sub B;

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 dal Servizio Urbanistica ed Edilizia, 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*);

VISTO il vigente P.R.G. approvato con D.P.R. del 19 dicembre 1967 e la Variante Stralcio al P.R.G. approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 28 aprile 2005, n. 515;

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.P.R. 19 agosto 2016, con il quale il Presidente della Repubblica, ha sciolto il Consiglio Comunale di Frascati, ed ha nominato il Dott. Bruno Strati, Vice Prefetto, Commissario Straordinario per la provvisoria gestione dell'Ente, conferendogli i poteri spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta e al Sindaco;

VISTO il Decreto del Commissario Straordinario n. 5 del 16/11/2016 con il quale è stata conferita al Dott. Giuliano D'Agostini, la posizione organizzativa apicale ai sensi dell'art. 109, comma 2 del D.Lgs. 267/2000 per i seguenti servizi facenti parte del IV Settore "Servizio Urbanistica ed Edilizia e Ufficio di Programmazione del PRG e Tutela Paesistica";

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 Servizio Urbanistica ed Edilizia e Ufficio di Programmazione del PRG e Tutela Paesistica;

#### 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 dal Servizio Urbanistica ed Edilizia, 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 Dirigente del IV Settore - *Tutela ed Assetto del Territorio* – la sottoscrizione delle convenzioni di cui al punto 3., autorizzando lo stesso ufficiale rogante e il Dirigente del IV Settore, 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 e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
8. di dare atto, che ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90 e ss.mm. e ii., qualunque soggetto ritenga il presente atto lesivo dei propri interessi può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, entro sessanta (60) giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'albo pretorio on-line;
9. 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.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL COMMISSARIO  
( F.to dott. Strati Bruno)

IL SEGRETARIO  
( F.to dott. Barone Senzio)

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00.  
Li, 12-12-2016

Il Responsabile del Procedimento  
( F.to dott.ssa Caradonio Maria Teresa)

IL SEGRETARIO GENERALE  
( F.to dott. Barone Senzio)

---

La presente deliberazione è stata dichiarata esecutiva per decorrenza dei termini di cui all'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.  
Li, 22-12-2016

IL SEGRETARIO GENERALE  
( F.to dott. Barone Senzio)

E' copia conforme all'originale composta di n..... fogli oltre n.....allegati

Frascati, .....

IL DIPENDENTE INCARICATO