



# COMUNE DI FRASCATI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

---

Allegato Sub A alla Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale  
n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **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 Frascati è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 19 dicembre 1967 e 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.*

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](#);*
  - 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 inquadrare meglio la possibilità e le modalità di utilizzare il permesso di costruire convenzionato sopracitato, si propone l'applicazione solo ad alcune parti del Territorio comunale, definite dallo strumento urbanistico generale come 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;*

Le sopracitate 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;*

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 purchè 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

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 extraurbane definite dal vigente P.R.G. in conformità allo stesso, con interventi edilizi di modesta entità, senza incidenza o rilevanza sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa.

Gli interventi edilizi sono inseriti in un ambito sufficientemente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa, dovranno quindi essere interventi edilizi 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:

- nelle zone residenziali extraurbane Tipo B ó C ó D, aventi una superficie compresa tra il lotto minimo previsto dalle n.t.a. e comunque inferiore al doppio, oggettivamente non pianificabile e che rappresenti la saturazione di una più ampia superficie circostante già urbanizzata;
- i lotti di cui sopra devono essere delimitati, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati legittimi o per i quali sia possibile l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già destinate a strade o a diversa destinazione urbanistica. Non è consentito il frazionamento artificioso delle superfici e le condizioni dell'edificabilità sono quelle stabilite dallo strumento urbanistico generale;
- il parametro di riferimento per l'individuazione della superficie da cedere all'amministrazione comunale è il maggiore tra quello desunto dalla tabella Norme edilizie per le zone residenziali extra territoriali ó colonna n. 11 Area da cedere Art. 6/2, inserita nelle n.t.a. del P.R.G. vigente e quello desunto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ó articolo 3;
- l'intervento edilizio contempla la sola cessione delle aree di parcheggio, di verde pubblico e viabilità, senza modifica sostanziali dell'ambito urbano con ridisegno della viabilità principale e la realizzazione diretta delle opere a scapito di urbanizzazione comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente pertinenti;
- 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.

## 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.

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 al S.U.E del permesso di costruire convenzionato;
2. Il Dirigente del IV Settore 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 da parte del Dirigente del IV Settore;
5. Deliberazione della Giunta Comunale per l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione o in via alternativa della monetizzazione, del piano volumetrico 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 IV Settore, sentiti gli assessori all'Urbanistica e Lavori Pubblici, 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 ó 4 in parte non si applicano).

## **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:
  - 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: 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).
    - h) 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.);
  - 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, con riferimento agli esiti dell'analisi urbanistica del sito, agli obiettivi e all'impostazione progettuale conseguente;
  - 3) Rilievo fotografico dell'area oggetto dell'intervento;

4) Bozza di convenzione sul modello allegato alla deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del 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 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 plani metricamente ed altimetricamente delle opere stradali in progetto in scala opportuna, con sezioni nei punti più significativi;
- Planimetria con i servizi interrati esistenti e in progetto;
- Particolari costruttivi;
- Planimetria e progetto dell'impianto di irrigazione per le aree a verde pubblico;
- Planimetria e progetto illuminotecnico dell'impianto di illuminazione pubblica;
- Elenco prezzi;
- Capitolato speciale di appalto;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di contratto di appalto.

2) Relazione tecnico ó 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.

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

=====