



COMUNE DI LANUVIO

Medaglia d'argento al Merito Civile
Città Metropolitana di Roma Capitale

P.I. 01117281004 C.F. 02784710580
www.comune.lanuvio.rm.it



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

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Lanuvio è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 7029 del 23/12/1974 e successiva Variante Generale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 506 del 03/07/2007 e Delibera di Giunta Regionale n. 888 del 16/11/2007
- L'art. 2 delle NTA del PRG definisce l'attuazione dello strumento urbanistico generale nel seguente modo:
 - a) mediante programma pluriennale di attuazione urbanistica;
 - b) Intervento urbanistico preventivo;
 - c) Intervento urbanistico/edilizio diretto.

I successivi articoli dal numero 3 al numero 10 della NTA forniscono indicazioni in merito alle possibilità alle modalità di attuazione di quanto previsto nell'art. 2 ed in particolare l'art. 10 stabilisce che l'intervento edilizio diretto si realizza mediante:

- a) l'approvazione ed esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi vigenti in materia;
- b) l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte di privati dietro rilascio di apposita concessione comunale

CHE il vigente strumento urbanistico individua diverse zone omogenee, soggette ai sensi e con le modalità di cui all'art. 4 e seguenti delle NTA, alla redazione del piano attuativo preventivo, nonché alla cessione di aree anche al fine di utilizzo dei diritti edificatori, così come meglio esplicitato all'art.29 della NTA ;

CHE l'articolo 12 comma 2 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;

CHE l'articolo 16 comma 2 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. afferma che a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

CHE l'articolo 16 comma 2bis del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. afferma che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.;

CHE le soglie fissate dall'art. 35 del D.Lgs n. 50 del 2016 sono state variate dall'art. 1 comma 2 della Legge 120 del 2020, in funzione dell'emergenza Covid-19, per tutte le attività di esecuzione di lavori, con avvio del procedimento entro il 31 dicembre 2021;

PRESO ATTO dell'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 l'art.3 ter della L.R. 02 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e .ii., concernente il Permesso di costruire convenzionato, 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, anche su istanza del soggetto attuatore entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del medesimo soggetto.

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 anche nei comparti edificatori che risultano parzialmente edificati, 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.

2 ter. In conformità a quanto previsto dall'articolo 28bis, comma 6, del d.p.r. 380/2001, il procedimento di formazione del permesso convenzionato è quello previsto dal capo II del titolo II del medesimo decreto.

2 quater. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai commi 1 e 2ter, costituisce presupposto, ai sensi dell'articolo 21 del d.p.r. 380/2001, per la richiesta di intervento sostitutivo da parte della Regione secondo quanto definito ai successivi commi.

2 quinquies. L'interessato intima al comune di provvedere nel termine di quindici giorni, trascorso infruttuosamente il quale, lo stesso inoltra alla direzione della competente struttura regionale, istanza per la nomina di un commissario ad acta.

2 sexies. La direzione provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento di accertamento delle condizioni ovvero di conclusione del procedimento di permesso convenzionato, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche.

2 septies. La direzione, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 2sexies, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta.

2 octies. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di accertamento delle condizioni di utilizzo ovvero di rilascio del permesso di costruire convenzionato; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

CONSIDERATO il contenuto delle normative succitate ed il consolidato principio giurisprudenziale della "cedevolezza" delle necessità della pianificazione attuativa 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 la quale la pianificazione attuativa nulla potrebbe aggiungere in termini di infrastrutturazione;

CHE la possibilità di rilascio di permesso di costruire convenzionato non preceduta da approvazione di strumento urbanistico di dettaglio, è stata riconosciuta in via generale con l'introduzione dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, per tutte le situazioni per le quali le esigenze di urbanizzazione possano essere realizzate in modalità semplificata (TAR Piemonte, Torino sez II n. 1165/2016)

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 procedurali per l'ente pubblico (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 gennaio)

DATO ATTO del fatto che:

- si tratta di un istituto che può essere 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 28 bis del DPR 380/2001 "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata.....";
- 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 uno strumento alternativo ed equipollente rispetto al piano attuativo, qualora accompagnato da una convenzione che specifichi agli obblighi del soggetto attuatore che si fa carico al fine di ottenere il permesso di costruire, soddisfacendo al contempo l'interesse pubblico, secondo il contenuto dell'art. 28 bis succitato;
- al fine di consentire la corretta attuazione dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, è necessario stabilire in

base a quali presupposti ed in che limiti e misura esso possa operare, anche in funzione di quanto stabilito nell'art. 1 ter della L.R. 36/1987, laddove è indicata la competenza della Giunta Comunale ad accertare le condizioni di utilizzo per permesso di costruire convenzionato, senza tuttavia stabilire parametri e criteri di riferimento in merito al ricorrere delle suddette condizioni;

- in mancanza di ben delineati riferimenti normativi circa i presupposti di applicabilità dell'istituto ed al fine di evitare che si possa operare in maniera interpretativa occorre fissare precisi e determinati limiti, parametri e condizioni non espressamente stabiliti nelle citate previsioni normative;
- appare evidente l'ampia discrezionalità che contraddistingue la normativa che per ben due volte fa ricorso al concetto di possibilità : "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato" ;
- è comunque altrettanto evidente, da una attenta lettura dell'art. 28 bis, che il presupposto legittimante per ricorrere al permesso di costruire convenzionato sia costituito da una situazione di bassa esigenza di urbanizzazione, ovvero in ambito territoriale di riferimento che sia già ampiamente urbanizzato ed infrastrutturato e le poche opere mancanti da realizzare porterebbero al medesimo risultato di uno strumento urbanistico attuativo e possono essere convenzionate con l'amministrazione;
- l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato è pertanto da circoscrivere interventi edilizi conformi al PRG, che non rivestano rilevanti entità, in ambiti del territorio, anche sotto il profilo insediativo, localizzati e poco estesi, già oggetto di precedenti trasformazioni edilizie, nei quali gli interventi di completamento delle esigenze di urbanizzazione e dotazione degli standard siano con un basso grado di complessità;
- tale ultimo aspetto è da tenere in considerazione anche tenendo conto che è da escludere la possibilità che interi comparti non ancora attuati, siano trasformabili mediante permessi di costruire convenzionati, anche tenendo conto del fatto che laddove la pianificazione attuativa sia da sottoporre a valutazione ambientale strategica, il ricorso al permesso a costruire convenzionato non può costituire lo strumento per eluderla.
- ai sensi di quanto disposto alla lettera e) del comma 2 dell'art. 35 del D.lsg 50/2016, nel caso di lavori pubblici realizzati da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o altri titolo, che assumono il via diretta la esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo previsto per il rilascio del permesso ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione, l'Amministrazione comunale può prevedere che l'avente diritto presenti in sede stessa della richiesta del permesso di costruire un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto;
- nel medesimo art. 35 comma 2 lett e) è altresì stabilito che l'Amministrazione comunale sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica indice la gara con le modalità previste dall'art. 60 o 61 del D.Lgs 50/2016, e che quindi, sarà oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, la progettazione esecutiva e esecuzione dei lavori, indicando nell'offerta economica specifica distinzione del corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza;
- tuttavia da una lettura combinata disposto dell'art 16 comma 2bis del DPR 380/2001 e del suddetto comma 2 lett. e) dell'art. 35 del D.lsg 50/2016, si evince che la disposizione di quest'ultimo è applicabile solo in caso di esecuzione di opere di urbanizzazione di importo superiore alle soglie fissate dall'art. 35 stesso così come modificate dall'art. 1 comma 2 della Legge 120 del 2020 e pertanto sarà oggetto delle linee guida di cui al presente atto la sola la realizzazione di opere urbanizzazione sotto soglia comunitaria;
- che sono da considerare rientranti tra gli di cui alle presenti linee guida gli interventi previsti dall'articolo 2 comma 2 e articolo 8 comma 1 della LR n. 7/2017; tenuto conto delle finalità indicate all'art. 1 della stessa legge;
- ai sensi di tutta normativa la sopra richiamata e di tutto quanto esposto, 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 pertanto 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;

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;

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 per interventi edilizi da inserire in un ambito sufficientemente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa.

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 generale, dunque, potrà ammettersi la modalità semplificata in esame:

- nelle zone residenziali oggettivamente non pianificabili o caratterizzate dalla saturazione di una più ampia superficie circostante già urbanizzata (es: lotti 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);
- nei casi in cui l'intervento edilizio sia individuato in un ambito già ampiamente urbanizzato ed infrastrutturato e le poche opere mancanti da realizzare porterebbero al medesimo risultato di uno strumento urbanistico attuativo e le stesse opere possano essere convenzionate con l'amministrazione contemplando la sola cessione delle aree di parcheggio, di verde pubblico e viabilità, senza modifiche sostanziali dell'ambito urbano con ridisegno della viabilità principale e la realizzazione diretta delle opere a scomputo di urbanizzazione comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente pertinenti;
- per la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e l'eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici per l'attuazione degli interventi di cui alla Legge Regionale n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" come recepito dall'art. 1 ter della LR n. 36/1987. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e della premialità di ogni singolo edificio;

La possibilità di ricorrere all'uso del Permesso di Costruire convenzionato è in ogni caso subordinata a specifiche valutazioni, che tengono conto del reale stato di urbanizzazione già

presente nella zona, della dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie e deve congruamente evidenziare e ponderare le ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dai nuovi carichi insediativi.

In ogni caso la realizzazione delle opere oggetto di permesso di costruire convenzionato deve riguardare opere di urbanizzazione di importo inferiore o uguale alle soglie fissate dall'art. 35 del D.lgs 50/2016 così come modificate dall'art. 1 comma 2 della Legge 120 del 2020;

Quanto sopra nel rispetto del principio generale della doverosità della programmazione dell'urbanizzazione. L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis, comma 1 del DPR 380/01 è effettuato dalla giunta comunale ai sensi dell'art. 1 ter della LR n. 36/1987.

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:

Art. 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. (comma così modificato dall'art. 7, comma 1, lettera a), legge n. 15 del 2005)

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. (comma introdotto dall'art. 3-quinquies della legge n. 273 del 1995)

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. (comma così modificato dall'art. 1, comma 47, legge n. 190 del 2012)

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. (comma introdotto dall'art. 7, comma 1, lettera b), legge n. 15 del 2005)

La procedura è riassunta nel modo seguente:

1. Presentazione al S.U.E. del permesso di costruire convenzionato;
2. L'ufficio, di concerto con il Servizi I del Settore I, effettua le verifiche in merito alla esistenza di urbanizzazione nell'area interessata dall'intervento ed alla necessità della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed agli aspetti edilizi dell'intervento, nonché sull'eventuale monetizzazione, e propone alla giunta comunale la delibera di accertamento delle condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato;
3. Richiesta dello Studio di Fattibilità delle opere di urbanizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 e secondo quanto disposto dal DPR 207 del 2010, con la predisposizione dello schema di convenzione (quest'ultima anche nel caso della monetizzazione), nel rispetto dello schema approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. __ del _____;
4. Eventuale richiesta di documentazione integrativa non rimessa dal richiedente;
5. Validazione del progetto da parte del Settore I "Lavori pubblici";
6. 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.;
7. Stipula della convenzione;
8. 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.;
9. Rispetto dei termini della convenzione;

DOCUMENTAZIONE MINIMA ED ELABORATI PROGETTUALI

Con riferimento alla presentazione del permesso di costruire convenzionato, 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.R. adottato (Tavola A-B-C-D) con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa legenda;
 - b) Stralcio del P.T.P.G con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa zonizzazione;
 - 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 l'indicazione delle particelle interessate e la relativa superficie catastale;
- f) planimetria quotata del terreno in scala non superiore a 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- g) Planimetria generale dell'area d'intervento relativa allo stato dei luoghi in scala 1:200, contenente l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità generale e locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione gas, ecc.; gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico), e dell'eventuale indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- h) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- i) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- j) 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).
- k) Piano quotato e profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala (ante e post operam), con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto infrastrutturale;
- l) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- m) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera completi di particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- n) 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, sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione, nonché illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;

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 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 piani 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 illustrativa dell'intervento con relative tipologie e materiali;

- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Eventuali pareri e/o documentazione per l'acquisizione degli stessi;
- 5) Ogni altra documentazione, non prescritta dai precedenti punti, prevista dagli articoli 21,22, 23 e 24 del DPR 207 del 2010, di seguito riassunti:

articolo 21:

per opere e lavori puntuali, elaborati relativi alle indagini e studi preliminari, in scala adeguata alle dimensioni dell'opera in progettazione:

- carta e sezioni geologiche;
- sezioni e profili geotecnici;
- carta archeologica;
- planimetria delle interferenze;
- planimetrie catastali;
- planimetria ubicativa dei siti di cava e di deposito;

per opere e lavori a rete:

- 1) corografia generale di inquadramento dell'opera in scala non inferiore a 1:100.000;
- 2) corografia contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico dei tracciati esaminati con riferimento all'orografia dell'area, al sistema di trasporti e degli altri servizi esistenti, al reticolo idrografico, in scala non inferiore a 1:25.000;
- 3) stralcio degli strumenti di pianificazione territoriale e di tutela ambientale e paesaggistica, nonché degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, sui quali sono indicati i tracciati esaminati.
- 4) planimetrie con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:10.000, sulle quali sono riportati separatamente i tracciati esaminati;
- 5) planimetrie su foto mosaico, in scala non inferiore a 1:10.000, sulle quali sono riportati separatamente i tracciati esaminati;
- 6) profili longitudinali altimetrici dei tracciati esaminati in scala non inferiore a 1:10.000/1000;
- 7) elaborati relativi alle indagini e studi preliminari, ed in particolare:
 - carta e sezioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche in scala non inferiore a 1:10.000/1000;
 - planimetria idraulica in scala non inferiore a 1:10.000;
 - sezioni geotecniche con indicazione delle unità stratigrafiche omogenee sotto il profilo fisico-meccanico, delle principali grandezze fisiche e proprietà indice, nonché del regime delle pressioni interstiziali nel volume significativamente interessato dall'opera in scala non inferiore a 1:5.000/500;
 - carta archeologica in scala non inferiore a 1:25.000;
 - planimetria delle interferenze in scala non inferiore a 1:10.000;
 - corografia in scala non inferiore a 1:25.000 con l'ubicazione dei siti di cava e di deposito;
 - planimetria dei siti di cava e di deposito in scala non inferiore a 1:10.000;
 - sistemazione tipo aree di deposito;
- 8) planimetrie con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, per il tracciato selezionato; la scala non dovrà essere inferiore a 1:2.000 per le tratte in area urbana. La planimetria dovrà contenere una rappresentazione del corpo stradale, ferroviario o idraulico e degli sviluppi di tutti gli assi di progetto, calcolati in base alle caratteristiche geometriche assunte. Dovranno essere rappresentate le caratteristiche geometriche del tracciato e le opere d'arte principali;
- 9) planimetrie su foto mosaico, in scala non inferiore a 1:5.000, del tracciato selezionato;
- 10) profili longitudinali altimetrici delle opere e dei lavori da realizzare in scala non inferiore a 1:5.000/500, contenenti l'indicazione di tutte le opere d'arte previste, le intersezioni con reti di trasporto, di servizi e/o idrologiche, le caratteristiche geometriche del tracciato; per le tratte in area urbana la scala non dovrà essere inferiore a 1:2000/200;

- 11) sezioni tipo idriche, stradali, ferroviarie e simili in scala non inferiore ad 1:200 nonché uguali sezioni per le eventuali altre ipotesi progettuali esaminate;
- 12) sezioni trasversali correnti, in numero adeguato per una corretta valutazione preliminare delle quantità da utilizzare nella quantificazione dei costi dell'opera;
- 13) elaborati che consentano, mediante piante, prospetti e sezioni in scala adeguata, la definizione di tutti i manufatti speciali che l'intervento richiede;
- 14) elaborati che riassumono i criteri di sicurezza previsti per l'esercizio dell'infrastruttura;
- 15) elaborati tipologici che consentano, mediante piante, prospetti e sezioni in scala adeguata, la definizione di tutte le opere correnti e minori che l'intervento richiede;
- 16) elaborati che consentano, mediante schemi, piante e sezioni in scala adeguata, la definizione delle componenti impiantistiche presenti nel progetto.

Articolo 22:

quadro economico accompagnato da specifico allegato relativo al piano economico di massima di copertura della spesa e della connessa gestione, con l'indicazione:

- a) dell'arco temporale prescelto secondo quanto disposto dall'articolo 143, commi 6 e 8, del codice;
- b) dell'eventuale prezzo che l'amministrazione prevede di riconoscere per consentire al concessionario di perseguire l'equilibrio economico e finanziario, secondo quanto previsto dall'articolo 143, comma 4, del codice;
- c) della eventuale cessione in proprietà o a titolo di godimento, a titolo di prezzo, dei beni da indicare in conformità di quanto disposto dall'articolo 143, comma 5, del codice;
- d) dei conseguenti oneri a carico del concessionario, da porre a base di gara;
- e) dei costi della sicurezza dedotti dal piano di sicurezza.

Articolo 23:

capitolato speciale prestazionale contenente:

- a) l'indicazione delle necessità funzionali, dei requisiti e delle specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'intervento in modo che questo risponda alle esigenze della stazione appaltante e degli utilizzatori, nel rispetto delle rispettive risorse finanziarie;
- b) la specificazione delle opere generali e delle eventuali opere specializzate comprese nell'intervento con i relativi importi;
- c) una tabella dei criteri e sub-criteri in cui l'intervento è suddivisibile;

Articolo 24:

Il progetto definitivo, contiene tutti gli elementi necessari ai fini dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente; inoltre sviluppa gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo.

2. Esso comprende i seguenti elaborati, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 15, comma 3, anche con riferimento alla loro articolazione:

- a) relazione generale;
- b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- c) rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- d) elaborati grafici;
- e) studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- f) calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);
- g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- h) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- i) piano particellare di esproprio;

- l) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- m) computo metrico estimativo;
- n) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n).

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.