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

URBS IMPERATORUM

**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**

SCHEMA DI CONVENZIONE 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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____. avanti a me _____, Notaio in _____, con studio in via _____ n. ____, iscritto nel Ruolo _____, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti, con mio consenso, hanno concordemente ed espressamente rinunciato, si sono costituiti:

1) per il COMUNE DI LANUVIO, con sede in Lanuvio (Rm) Via Roma n. 20, Codice Fiscale 2784710580, Partiva IVA 01117281004, il_____, nato a_____il _____, domiciliato, per la carica, ove sopra, nella sua qualità di rappresentante legale del Comune ai sensi _____, che in seguito sarà chiamato anche Comune di Lanuvio;

2) il sig. _____ nato a _____ il _____ CF _____, residente a _____, via _____ n.___

oppure: il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico o Procuratore nonché legale rappresentante della_____..",

con sede legale in __ Via_____, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma presso la C.C.I.A.A.. al n. _____, iscritta al REA di_____al n._____; che in seguito sarà chiamato Soggetto Attuatore , si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

1. che il Soggetto Attuatore ha in proprietà un'area sita nel Comune di Tivoli in via _____, della superficie complessiva di mq_____, meglio individuata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Roma Territorio al Foglio _____ , particella/e_____, subalterno_____,

pervenuta con atto di compravendita (o altro) Rep. n. ____ del _____ , registrato a_____, in data_____e trascritto a_____il_____;

2. che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lanuvio, 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 , detta area ricade in Zona residenziale extraurbana denominata ___, disciplinata dall'art. _____ delle N.T.A. ;

3. che 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.

4. 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;

5. 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;

6. 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;

7. 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;

8. 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;
9. che 28 bis al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii., concernente il Permesso di costruire convenzionato. prevede che:

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.

10. 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

11. che con istanza presentata al S.U.E. in data__prot. n._____, il sopra indicato Soggetto Attuatore ha presentato la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, registrato alla pratica edilizia n.____ per _____, in via _____, meglio individuata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio al Foglio ____ mappale/i _____, subalterno _____;

12. che il sopraindicato Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

13. che il Comune di Lanuvio, con Deliberazione di Giunta Comunale Comunale n. del_____, ha ritenuto di procedere, in presenza di aree con un grado di urbanizzazione sufficiente e nel rispetto delle previsioni urbanistico-edilizie previste del P.R.G., al rilascio di Permessi di Costruire Convenzionati, per il completamento dello sviluppo edilizio ed il reperimento dello standard urbanistico nelle aree individuate dall'Amministrazione Comunale, approvando apposite Linee guida per l'attuazione degli interventi come quello di cui al presente atto;

14. che il particolare le predette Linee guida stabiliscono la possibilità di attuazione urbanistica attraverso permesso di costruire convenzionato nei seguenti ambiti conformi al PRG:

    - 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 ampliamente 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

15. che ai sensi del combinato disposto dell'art. 12 comma 2 e dell'art 16 commi 2 e 2bis del DPR 380/2001, del comma 2 lett. e) dell'art. 35 del D.lsg 50/2016 e di quanto contenuto nella Linee guida approvate dalla Giunta Comunale è possibile ammettere la realizzazione di opere di urbanizzazione attraverso Permesso di costruire convenzionato solo per opere sotto soglia comunitaria;

16. che l'area oggetto dell'intervento di cui al Permesso di costruire convenzionato in questione è conforme al PRG (**oppure** rientrante tra gli interventi previsti dall'articolo 2 comma 2 e articolo 8 comma 1 della LR n. 7/2017 e tenuto conto delle finalità indicate all'art. 1 della stessa legge), all'interno di un ambito un territoriale localizzato già oggetto di precedenti trasformazioni edilizie e già ampliamente urbanizzato ed infrastrutturato , con conseguente bassa esigenza di urbanizzazione e di dotazione degli standard, in cui le poche opere mancanti da realizzare hanno un basso grado di complessità e possono essere convenzionate con l'amministrazione e ricorrono i presupposti per l'applicazione delle predette Linee guida;

17. che 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;

18. che 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.;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti di gestione da parte del Comune in virtù della presente convenzione.

ART. 2 - TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI

Il Permesso di Costruire Convenzionato ha una validità di tre (3) anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori, fatte salve eventuali proroghe.

Le opere di urbanizzazione previste nel Permesso dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma precedente.

ART. 3 AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale, le aree relative per l'urbanizzazione primaria, così come indicato nella planimetria di progetto allegata alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, sono le seguenti: Mq_____per l'urbanizzazione primaria di cui:

a) Mq_____per viabilità;

b) Mq_____per parcheggi pubblici;

c) Mq_____per verde pubblico ;

Il Soggetto Attuatore garantisce sin da ora che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui.

ART. 4 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA *

Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume l'impegno per realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicata negli elaborati progettuali

allegati alla domanda di Permesso di Costruire rappresentati nelle Tavole n.__, __,___, consistenti in:

- Mq_____per viabilità;
- Mq_____per parcheggi pubblici;
- Mq_____per verde pubblico;
- Ml._____ per fognatura acque nere;
- Ml. _____ per fognatura acque chiare;
- Ml. _____ per rete idrica;
- Ml _____per illuminazione pubblica;
- N. _____pali per l illuminazione;
- Altro_____

Il Soggetto Attuatore si impegna a propria cura e spese ad eseguire eventuali lavori di modifica non sostanziale dei parcheggi e viabilità all'interno dell'area oggetto dell'intervento, qualora tali modifiche si rendano necessarie per garantirne la funzionalità o qualora si riscontrino particolari problemi di viabilità al momento non valutabili.

Fino alla cessione delle aree pubbliche sarà carico del Soggetto Attuatore il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.

ART. 5 CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEGLI INTERVENTI

In relazione alle previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato, alle esigenze manifestate in sede di istruttoria, il Soggetto Attuatore dovrà rispettare le seguenti specifiche caratteristiche tecniche/morfologiche degli interventi da realizzare _____ e in particolare_____.

Ciò anche in applicazione di quanto contenuto ne negli articoli 2 comma 2 e 8 comma 1 della LR n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" e tenuto conto delle finalità indicate all'art. 1 della stessa legge.

ART. 6 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI *

1. L'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria indicate nel precedente articolo 4, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e degli oneri accessori è pari a € _____ (_____), come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla domanda del Permesso e validato dal Servizio I del Comune di Lanuvio;
   A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al cento per cento (100%) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria assicurativa, stipulata

con compagnia di primaria importanza, n._____

emessa da _____ in data _____ per l'importo di € _____ (_____) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale con lettera liberatoria da parte del Comune di Lanuvio.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, oltre al conseguente frazionamento delle aree da cedere e l'avvenuta cessione delle medesime al Comune di Lanuvio .

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli adempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia si estingue per il cento per cento (100%) del suo importo all'atto della avvenuta cessione delle opere e della aree interessate al Comune di Lanuvio, previa approvazione del collaudo tecnico favorevole e frazionamento delle aree da cedere.

ART. 7 CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONSEGNA DELLE OPERE *

La cessione a titolo gratuito al Comune di Lanuvio delle aree per l'urbanizzazione primaria deve avvenire a cura e spese del Soggetto Attuatore entro i termini di validità del Permesso di Costruire Convenzionato e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno prese in carico dal Comune di Lanuvio, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del collaudo tecnico e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Qualora il collaudo non dia esito favorevole o qualora entro i termini di validità del Permesso, si verifichi una immotivata sospensione dei lavori che possa causare pericolo per la pubblica incolumità o che contrasti con ragioni di interesse pubblico e di decoro, o in caso di mancata ultimazione dei lavori entro i termini assegnati, il Comune diffiderà il Soggetto Attuatore ad eseguire le opere mancanti o a regolarizzare quelle male eseguite

nel tempo tecnico strettamente occorrente.
In caso di inadempienza alla diffida, il Comune provvederà d ufficio, incamerando la polizza fideiussoria posta a garanzia della realizzazione delle opere.

ART. 8 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale e di qanto disposto dal DM 1444 del 1968, le aree relative agli standard ammontano a mq _____.

In relazione alle previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato, alle esigenze manifestate in sede di istruttoria, tenuto conto che le quantità dell'area per gli standard non appaiono idonee alla funzione propria data la modesta dimensione, vengono monetizzate, al prezzo unitario di____(_____/____) al metro quadrato, per un importo totale di mq__x /mq_____(Zona_) = __(____/___).

L'importo di riferimento per la cessione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione per standard urbanistico è stabilito in base ai prezzi fissati dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate vigente al momento della stipula della convenzione.

L importo tale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore al Comune di Lanuvio all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dal Soggetto Attuatore in virtù della mancata cessione.

ART. 9 ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a collegare a loro cura e spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente gestore delle reti, in funzione delle potenzialità richieste.

ART. 10 SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto, lì

Il Soggetto Attuatore Per il Comune di Lanuvio

* Articolo da non utilizzare nel caso l’Amministrazione Comunale decida per la monetizzazione delle aree a standard