

Permesso di costruire convenzionato: quadro delle norme regionali

1 aprile 2019

A cura della Direzione Legislazione Mercato Privato

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

Lazio	LR 36/1987 “Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure” come integrata dalle LR 12/2016 e 7/2017	<p style="text-align: center;">Art. 1-ter <i>Permesso di costruire convenzionato</i></p> <p>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. n. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale.</p> <p>2. La convenzione di cui all'articolo 28-bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale.</p> <p>2-bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:</p> <p>a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;</p> <p>b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.</p>
	LR 7/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”	<p style="text-align: center;">Art. 7 <i>Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato</i></p> <p>1. Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1-ter della L.R. n. 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. 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 delle premialità di ogni singolo edificio.</p>
Liguria	LR 36/1997 “Legge urbanistica regionale” come modificata dalle LR 11/2015 e 15/2018	<p style="text-align: center;">Art. 49 <i>Concessione edilizia convenzionata</i></p> <p>1. Il P.U.C. prevede negli ambiti di conservazione e di riqualificazione le zone ed i casi in cui il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale, allorché l'intervento:</p> <p>a) richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale;</p> <p>b) richieda opere di urbanizzazione da realizzarsi ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni;</p> <p>c) ricada in territori di presidio ambientale di cui all'articolo 36.</p> <p>2. Nelle zone e nei casi in cui l'intervento sia assoggettato ad obbligo di titoli edilizi convenzionati, il progetto deve essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo che preveda:</p> <p>a) l'esecuzione diretta:</p> <p>1) delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano necessarie;</p> <p>2) di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

		<p>b) la cessione delle opere, di cui ai nn. 1) e 2) della lettera a), o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;</p> <p>c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.</p> <p>3. In caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo resta disciplinato dall'articolo 36.</p> <p>4. La convenzione è approvata con deliberazione della Giunta comunale, la quale, nei casi previsti dal comma 1, lettera b), assume valore di approvazione della lottizzazione ed è comunque trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.</p>
Lombardia	LR 12/2005 “Legge per il governo del territorio” come modificata dalla LR 14/2016	<p style="text-align: center;">Art. 14</p> <p style="text-align: center;"><i>Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>1-bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso D.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.</p>
Piemonte	LR 56/1977 “Tutela ed uso del suolo”	<p style="text-align: center;">Art. 49</p> <p style="text-align: center;"><i>Caratteristiche del titolo abilitativo edilizio e della comunicazione in materia di edilizia.</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>4. Il permesso di costruire relativo ad interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, può essere subordinato alla stipula di una convenzione, il cui schema è approvato dalla giunta comunale o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.</p>
Puglia	LR 14/2009 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio	<p style="text-align: center;">Art. 5</p> <p style="text-align: center;"><i>Condizioni e modalità generali</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>3-bis. Qualora l'area interessata agli interventi di cui all'articolo 4 risulti priva di urbanizzazioni primarie e le esigenze urbanizzative possano essere soddisfatte con modalità semplificata, il comune può disporre il ricorso al procedimento di cui all'articolo 28 del D.P.R. 380/2001 (Permesso di costruire convenzionato). In tale ipotesi la convenzione, approvata con deliberazione di giunta comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

	residenziale”	
Sardegna	LR 45/1989 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale” come modificata e integrata dalle LR 11/2017 e 1/2019	<p style="text-align: center;">Art. 21 <i>Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale</i></p> <p>(omissis..)</p> <p>2-quinquies. All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:</p> <p>a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia); b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.</p> <p>2-sexies. La convenzione di cui al comma 2-quinquies, approvata con delibera del consiglio comunale prima del rilascio del permesso, 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. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:</p> <p>a) la cessione di aree; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non può essere superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.</p> <p>2-septies. Per quanto non espressamente previsto presente articolo si applicano le disposizioni regionali e statali in materia di permesso di costruire. Alla convenzione si applica inoltre la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).</p> <p>2-octies. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune e nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei sessanta giorni successivi il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione di cui al comma 2-sexies. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia, si applica il comma 2-ter.</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
Sicilia	LR 16/2016	<p style="text-align: center;">Art. 20 <i>Norme in materia di permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p>1. È ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.</p> <p>2. Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.</p>
Prov. di Trento	LP 15/2015 “Legge provinciale per il governo del territorio”	<p style="text-align: center;">Art. 84 <i>Permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p>1. Con il permesso di costruire convenzionato il titolare realizza, contestualmente al proprio intervento, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se la realizzazione di queste opere è necessaria e funzionale all'intervento richiesto dal privato. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è ammesso quando le opere di urbanizzazione primaria mancano o non sono idonee. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato, inoltre, nei casi di esclusione dell'applicazione della disciplina dei piani attuativi per aree con superficie inferiore a 2.500 metri quadrati.</p> <p>2. Per i fini previsti dal comma 1 il permesso di costruire è integrato da una convenzione che ha i seguenti contenuti minimi obbligatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'individuazione e l'assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria, e se necessario, secondaria, a carico del titolare del permesso, e le garanzie che assistono gli obblighi assunti; b) l'ordine temporale, i relativi termini ed eventualmente le priorità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione; c) la misura del contributo di costruzione da corrispondere, determinata ai sensi degli articoli da 87 a 91; d) le modalità di cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione realizzate e le clausole penali. <p>3. L'attuazione degli interventi indicati nella convenzione prevista da quest'articolo può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso per ogni stralcio funzionale la convenzione quantifica gli oneri di urbanizzazione o individua le opere di urbanizzazione da realizzare, le relative garanzie e le clausole penali applicabili.</p> <p>4. Per quanto non previsto da quest'articolo si applica la disciplina relativa al permesso di costruire.</p>

<u>Regioni</u>	<u>Legge regionale</u>	<u>Normativa in tema di permesso di costruire convenzionato</u>
----------------	------------------------	---

Toscana	LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”	<p style="text-align: center;">Art. 121 <i>Progetto unitario convenzionato.</i></p> <p>1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.</p> <p>2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:</p> <p>a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;</p> <p>b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;</p> <p>c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;</p> <p>d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;</p> <p>e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;</p> <p>f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.</p> <p>3. La convenzione 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. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:</p> <p>a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;</p> <p>b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici;</p> <p>c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.</p> <p>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, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.</p> <p>5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.</p> <p>6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.</p>
----------------	---	---