



COMUNE DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 306 del 01/12/2025

OGGETTO:	Procedimento Unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per l'ottenimento del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 per la costruzione di una media struttura di vendita e dell'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività commerciale che sarà localizzata in Tivoli Terme località Barco, S.S. 5 Tiburtina, km 23,700. Approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dello schema di convenzione ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii.
-----------------	---

L'anno 2025 il giorno 1 del mese di DICEMBRE alle ore 13:45, in Tivoli, si è riunita la Giunta Comunale, nelle seguenti persone:

INNOCENZI MARCO	Sindaco	Presente
STRAFONDA GIORGIO	Vice - Sindaco	Presente
CECCHETTI DOMENICO	Assessori	Presente
D'IGNAZI SIMONETTA	Assessori	Presente
LAURI CLIZIA	Assessori	Presente
OSIMANI ERIKA	Assessori	Assente
OSIMANI GIANFRANCO	Assessori	Presente
TROPIANO VINCENZO	Assessori	Presente

Partecipa, Il Segretario Generale: dott. Francesco Rossi

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- L'art. 17, comma 1, lettera q) della legge n. 164 del 2014 ha introdotto l'art. 28-bis del D.P.R. 380/01 introducendo il “permesso di costruire convenzionato” da rilasciare qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata;
- Il suddetto articolo stabilisce al comma 3 che sono soggetti alla stipula della convenzione:
 - la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - 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 decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36);
 - le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- L'art. 1-ter della Legge Regionale n. 36 del 20/07/1987, che recepisce l'art. 28-bis del D.P.R.380/01, prevede che l'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato è effettuato dalla Giunta comunale;
- la Sig.ra Maria Luisa PODINI, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della MD S.p.a., di seguito denominata soggetto attuatore, con istanza presa in carico dall'Ufficio del S.U.A.P. – Settore VII, in data 27.03.2025 al Prot. n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909, ha presentato richiesta di *Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010 per l'ottenimento del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 per la costruzione nonché dell'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio, di una media struttura di vendita localizzata in Tivoli Terme località Barco, S.S. 5 Tiburtina, km 23,700*;
- in data 31.03.2025 con Prot. n. 26630, l'istanza di cui al precedente punto è stata presa in carico dal Settore VI per quanto di competenza in materia urbanistica-edilizia e registrata dall'Ufficio del S.U.E. al Fascicolo 11PDC/2025;
- l'area, oggetto d'intervento, riguarda la realizzazione di una nuova media struttura di vendita proposta dalla società MD S.p.a., in Tivoli, località *Tivoli Terme-Barco*, su una superficie territoriale di 8.750 mq, distinta al N.C.E.U. al foglio n. 61, particelle nn. 132, 199, 201, 127, 128, 129 e 130 che si inserisce all'interno di un contesto urbano caratterizzato da una bassa esigenza di urbanizzazione e da un ambito territoriale di riferimento sufficientemente urbanizzato, con infrastrutture e reti principali già esistenti, tale da permettere che le poche opere mancanti possano essere convenzionate con l'Amministrazione.
- l'area oggetto di intervento è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tivoli, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 956 del 6/7/1973, B.U. n. 23 del 10/09/1973, in Zona omogenea D - Sottozona D/1 “*centri commerciali e direzionali*” disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A.;

RICHIAMATA

- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 14/12/2017 avente ad oggetto “*Approvazione delle linee guida e dello schema di convenzione per l'applicazione dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. e art. 1 ter della L.R. n. 36/87 e ss.mm.ii. riguardante il Permesso di Costruire Convenzionato*”;
- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 04 dicembre 2018 avente ad oggetto “*Modifica delle linee guida e dello schema di convenzione per l'applicazione dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. e art. 1-ter della L.R. n. 36/87 e ss.mm.ii. riguardante il Permesso di Costruire Convenzionato approvati con D.G.C. n. 264 del 20/12/2017*”;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 04.07.2025 e l'allegata relazione Prot. Int. n. 51879 del 30.06.2025, redatta dall'Ufficio S.U.E. del Settore VI, con cui sono state accertate le

condizioni per l'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii. in riferimento all'intervento proposto di cui all'istanza registrata al Fascicolo 11PDC/2025;

- la costruzione dell'edificio ad uso commerciale, destinato all'esercizio di una media struttura di vendita, sarà condizionata alla contestuale cessione di aree pubbliche ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., mediante la stipula di apposita convenzione urbanistica tra il soggetto attuatore ed il Comune di Tivoli, consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico comprensivo della strada di accesso ai lotti contermini per una superficie di circa 1.754 mq e di aree a verde attrezzato per una superficie di circa 2.199,54 mq;

PRESO ATTO

che con nota Prot. n. 55520 del 10.07.2025 è stata indetta dal S.U.A.P. la Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, comma 2 Legge 241/1990, in forma semplificata e in modalità asincrona art. 14-bis Legge 241/90 e ss.mm.ii finalizzata all'acquisizione dei pareri, nulla osta, atti di assenso, concerti, propedeutici al rilascio dell'Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 di cui all'istanza in oggetto, e che la documentazione è stata resa disponibile al seguente link:

<https://regionelazio.box.com/v/procedimentounicomdspa>

VISTI

- gli elaborati progettuali presentati in data 27.03.2025 al Prot. SUAP n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909, di seguito elencati, relativi alle opere di urbanizzazione, a carico della società proponente ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici e viabilità pubblica per una superficie di circa 1.754 mq, comprensivi delle reti della pubblica illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche, di aree a verde pubblico attrezzato per una superficie di circa 2.199,54 mq:

- OOUU – 00 RG;
- OOUU – 01 Inquadramento;
- OOUU – 02 Rilievo;
- OOUU – 03 Planimetria;
- OOUU – 04_1 Tavola Impianti elettrici;
- OOUU – 04_2 Relazione Impianto elettrico;
- OOUU – 04_3 Calcoli illuminotecnici;
- OOUU – 04_4 Calcoli elettrici;
- OOUU – 05 Adduzione idrica;
- OOUU – 06a Rete fognante;
- OOUU – 06b Relazione e calcoli rete fognante;
- OOUU – 07 Piano di Manutenzione;
- OOUU – 08 Relazione CAM;
- OOUU – 09 PSC;
- OOUU – 10 Fascicolo dell'opera;
- OOUU – 11 Cronoprogramma;
- OOUU – 12 CME;
- OOUU – 13 Quadro Tecnico Economico;
- OOUU – 14 EPU ANP;
- OOUU – 15 QIM;
- OOUU – 16 CSA;

- Il parere tecnico Prot. n. 91441 del 21.11.2025 del Settore VIII – Sezione Lavori Pubblici, espresso dal competente Ufficio, favorevole alle seguenti condizioni e prescrizioni:
 1. *che sia presentato prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica finalizzata al rilascio del permesso di costruire convenzionato, il piano particolare delle aree da cedere al Patrimonio comunale;*
 2. *che l'impianto di pubblica illuminazione proposto, sia realizzato con lampade a led a basso consumo energetico e che all'atto della dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori, sia consegnata la seguente documentazione:*
 - *elaborato finale dell'impianto come costruito (as built);*
 - *schemi unifilari dei quadri elettrici e dell'intero impianto;*
 - *certificazione dei materiali utilizzati con schede dei prodotti con marchio CE;*
 - *certificazione di conformità dell'impianto realizzato;*
 3. *che il numero e la disposizione delle caditoie stradali previste in progetto, siano idonee al recepimento e smaltimento delle acque meteoriche e che all'atto della dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori, sia consegnata la seguente documentazione:*
 - *elaborato finale dell'impianto come costruito (as built);*
 - *schemi e particolari costruttivi dell'intero impianto;*
 - *certificazione dei materiali utilizzati con relative schede tecniche;*
 4. *che in relazione agli interventi di urbanizzazione da realizzarsi, siano applicati i **Criteri Ambientali Minimi** (a titolo esemplificativo: opere di arredo urbano – D.M. 5 febbraio 2015; impianti di pubblica illuminazione – D.M. 27 settembre 2017);*

CONSIDERATO CHE

ai sensi dell'art. 16, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo per il costo di costruzione, determinato in base alla Legge Regionale 10/2001, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 9678/96 nonché alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 42/2020, nella misura 431,64 €/mq di superficie complessiva da edificare, tenendo conto che non è dovuto per le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

PRESO ATTO CHE

- l'importo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 determinati in base alle tabelle parametriche approvate secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 35 del 12/09/1977 ed aggiornamenti approvati da ultimo con deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 22 febbraio 2007 è così determinato:

Edificio ad uso commerciale €/mc 33,83 x mc 9.110,19 = € 308.197,79
(trecentoottomila centonovantasette/settantanove)

- nel caso in cui il costo effettivo delle opere dovesse essere inferiore a quanto sopra indicato, verrà scomputato il costo effettivamente sostenuto e il soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, ove viceversa risulti superiore il soggetto attuatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune;

- il valore delle opere di urbanizzazione sarà sottoposto alla presentazione di una garanzia da parte del Soggetto attuatore in favore del Comune di Tivoli, per un importo complessivo che risulta dal progetto esecutivo pari a:

€ 409.820,83 (quattrocentonovemila ottocentoventi/ottantatre);

PRESO ATTO

che ai sensi dell'art. 5, comma 1 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, Nuovo Codice dei Contratti Pubblici, nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia

di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non eseguite direttamente dal soggetto attuatore, dovrà essere effettuato nel rispetto dei principi comunitari.

RITENUTO DI APPROVARE:

- l'allegato schema di convenzione predisposto sulla base dei dati di progetto e conforme a quanto disposto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 4 dicembre 2018;
- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici e viabilità pubblica per una superficie di circa 1.754 mq, comprensivi delle reti della pubblica illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche, di aree a verde pubblico attrezzato per una superficie di circa 2.199,54 mq, con riferimento agli elaborati presentati in data 27.03.2025 al Prot. SUAP n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909, registrati dal S.U.E. al fascicolo edilizio 11PDC/2025;

TENUTO CONTO

che tali opere non comportano impegno di spesa da parte dell'ente ma si è ritenuto di acquisire parere contabile in quanto comportano riflessi diretti sul patrimonio dell'Ente;

ACQUISITI

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore VI e il parere del Dirigente del Servizio Finanziario circa la regolarità contabile;

VISTI

- il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii;
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.
- l'art. 28-bis del D.P.R. 380/01
- l'art. 1-ter della L.R. n. 36/1987
- la Legge n. 241/1990;
- il D.Lgs n.36/2023 e ss.mm.ii.;

Con voti unanimi legalmente espressi anche agli effetti della immediata eseguibilità

DELIBERA

1. **Di considerare** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **Di approvare** il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici e viabilità pubblica per una superficie di circa 1.754 mq, comprensivi delle reti della pubblica illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche, di aree a verde pubblico attrezzato per una superficie di circa 2.199,54 mq, con riferimento ai seguenti elaborati facenti parte dell'intero progetto trasmesso con riferimento ai seguenti elaborati presentati in data 27.03.2025 al Prot. SUAP n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909, depositati in atti presso gli uffici

dei Settori VI e VII e che, se pur non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- OOUU – 00 RG;
- OOUU – 01 Inquadramento;
- OOUU – 02 Rilievo;
- OOUU – 03 Pianimetria;
- OOUU – 04_1 Tavola Impianti elettrici;
- OOUU – 04_2 Relazione Impianto elettrico;
- OOUU – 04_3 Calcoli illuminotecnici;
- OOUU – 04_4 Calcoli elettrici;
- OOUU – 05 Adduzione idrica;
- OOUU – 06a Rete fognante;
- OOUU – 06b Relazione e calcoli rete fognante;
- OOUU – 07 Piano di Manutenzione;
- OOUU – 08 Relazione CAM;
- OOUU – 09 PSC;
- OOUU – 10 Fascicolo dell'opera;
- OOUU – 11 Cronoprogramma;
- OOUU – 12 CME;
- OOUU – 13 Quadro Tecnico Economico;
- OOUU – 14 EPU ANP;
- OOUU – 15 QIM;
- OOUU – 16 CSA;

3. **Di approvare** lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione predisposto sulla base dei dati di progetto e conforme a quanto approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 249 del 4 dicembre 2018, nel quale è previsto lo scomputo totale del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria per la somma di € 308.197,79 calcolata in base alle tabelle parametriche approvate secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 35 del 12/09/1977 ed aggiornamenti approvati da ultimo con deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 22 febbraio 2007;

4. **Di concludere** il procedimento per il rilascio del permesso di costruire convenzionato come previsto dal Capo II del Titolo II Parte Prima del D.P.R. 380/2001, nonché la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 per la relativa convenzione;

5. **Di demandare** al Dirigente del Settore VI, gli adempimenti consequenziali all'adozione del presente atto;

6. **Di dichiarare**, infine, immediatamente eseguibile la presente Deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.

IL SINDACO
F.TO MARCO INNOCENZI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

PUBBLICAZIONE

R.P. n. 4866

Della su estesa deliberazione **N° 306**, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente, ai sensi dell'art.125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Tivoli, li 02/12/2025

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La su estesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 02/12/2025 al 17/12/2025

[] E' divenuta esecutiva decorsi giorni dalla data di inizio della pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

[X] E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Tivoli, li 02/12/2025

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito del Comune di Tivoli.
