



COMUNE DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 66 del 25/03/2025

OGGETTO:	Richiesta di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 per l'ottenimento del permesso di costruire convenzionato e dell'autorizzazione amministrativa per la costruzione di una media struttura di vendita. 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 25 del mese di MARZO alle ore 12:42, in Tivoli, si è riunita la Giunta Comunale nelle seguenti persone:

INNOCENZI MARCO	Sindaco	Presente
STRAFONDA GIORGIO	Vice - Sindaco	Presente
CECHETTI DOMENICO	Assessori	Presente
D'IGNAZI SIMONETTA	Assessori	Presente
LAURI CLIZIA	Assessori	Presente
OSIMANI ERIKA	Assessori	Presente
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;
- Il Sig. NUGNES Orlando, Amministratore Unico della Soc. SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l. in qualità di proponente, ha presentato con istanza prot. generale n. 55087 del 14.10.2022, presa in carico dal S.U.A.P. del Comune di Tivoli, identificativo pratica 11371071009-21032022-1915-REP_PROV_RM/RM-SUPRO-60237/7-10-20222024, *"richiesta di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010 per l'ottenimento del permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis D.P.R. 380/2001) e l'autorizzazione amministrativa per la costruzione di una media struttura di vendita"*;
- l'area oggetto d'intervento è censita in Catasto al foglio n. 61, particelle nn. 179, 216, 222, 227 e 234, giusto tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio provinciale del territorio – Roma 2 presso l'Agenzia delle Entrate in data 20/11/2024 con prot. n. 2024/656498, depositato presso il Comune di Tivoli in data 20/11/2024 ed acquisito al protocollo generale al numero 88058;
- l'area oggetto di intervento pari a mq. 13.054, situata in località Barco, 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.154 del 28 luglio 2023, con cui sono state accertate le condizioni per l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato per la richiesta presentata dal Sig. NUGNES Orlando, Amministratore Unico della Società "SAGITTARIUS REAL ESTATE S.r.l", prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0036616 del 23/05/2023 e successive integrazioni, per la costruzione di un edificio ad uso commerciale destinato all'esercizio di una media struttura di vendita, con contestuale cessione di aree pubbliche e realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

PRESO ATTO

- che con nota prot. n. 59640 del 17/08/2023 è stata indetta 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. inerente il procedimento in esame ai fini dell'acquisizione dei pareri e di tutti gli atti di assenso necessari e che la documentazione è stata resa disponibile al seguente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1PP5XeEWD5IJ2WtjIRfE_TI9kbsAVPp4X?usp=drive_link

- che in considerazione della natura degli interessi pubblici tutelati e la particolare complessità del procedimento in esame in ragione dello specifico oggetto della determinazione da assumere, con nota prot. n. 30878 del 26/04/2024 veniva trasmessa convocazione di una riunione in modalità sincrona ex art. 14-ter, Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. per le ore 10:00 del giorno 10 maggio 2024 e con successiva nota prot. 60021 del 06/08/2024 una seconda riunione per le ore 10:00 del 20/09/2024.

VISTI

- il verbale della riunione n. 1 del giorno 10 maggio 2024 della conferenza dei servizi convocata con nota prot. n. 30878 del 26/04/2024 in modalità sincrona ex art. 14-ter – Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- il verbale della riunione n. 2 del giorno 20 settembre 2024 della conferenza dei servizi convocata con nota prot. n. 30878 del 26/04/2024 in modalità sincrona ex art. 14-ter – Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., in cui i partecipanti concordano che con l'espletamento della seconda riunione si conclude la conferenza in modalità sincrona.

VISTO

il progetto esecutivo trasmesso con prot. n. 57765 del 29/07/2024 ed integrato con prot. n. 96484 del 17/12/2024, per la realizzazione della media struttura di vendita, comprese le opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico, viabilità pubblica, rete di smaltimento delle acque chiare completa di “*drening*”, rete della pubblica illuminazione e verde pubblico, costituito dai seguenti elaborati, depositati in atti presso gli uffici del Settore VI, che se pur non allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Tav_1 – Inquadramento territoriale – Rilievo;
- Tav_2 – Zonizzazione – dati metrici – planimetria con distacchi;
- Tav_3 – Planimetria generale – profili - quadro sinottico parcheggi;
- Tav_4 – Piante – Prospetti - Sezioni;
- Tav_5 – Opere urbanizzazione;
- Tav_6 – Schema di allaccio in pubblica fognatura;
- Tav_7 – Elaborati grafici per valutazione progetto antincendio;
- Tav_8 – Layout;
- Tav_9 – Schema smaltimento acque meteoriche – planimetria – profili – particolari;
- Tav_10 – Impianti elettrici – Cabina di trasformazione MT-BT;
- Tav_11 – Impianti elettrici – layout generale esterno;
- Tav_12 – Impianti elettrici – condutture esterne;
- Tav_13 – Impianti elettrici – illuminazione;
- Tav_14 – Impianti elettrici – forza motrice CDZ;
- Tav_15 – Impianti elettrici – forza motrice;
- Tav_16 – Impianti speciali – dati - evac;
- Tav_17 – Impianti speciali – IRAI;
- Tav_18 – Impianti speciali – dati - telecontrollo;
- El_to 00 – Relazione tecnica;
- El_to 1 – Relazione paesaggistica - fotoinsertimenti;
- El_to 2 – Relazione per parere archeologico;
- El_to 3 – Valutazione di incidenza ambientale;
- El_to 4 – Relazione tecnica antincendio;
- El_to 5 – Relazione per parere ANAS;
- El_to 6 – Schema riepilogativo contributo di costruzione;
- El_to 7 – Computo metrico;
- El_to 8 – Relazione tecnica allaccio in fogna;
- El_to 9 – Relazione idraulica ed idrogeologica;

- El_to 10 – Relazione geomorfologica;
- El_to 11 – Documentazione fotografica;
- El_to 12 – Impianti elettrici relazione di calcolo;
- El_to 13 – Protezione contro i fulmini – relazione di calcolo;
- El_to 14 – Impianti elettrici – quadri di distribuzione – schema unifilare;
- El_to 15 – Impianto fotovoltaico;
- El_to 16 – Modello richiesta permesso di costruzione;
- El_to 17 - Elenco prezzi unitari;
- El_to 18 - Analisi nuovi prezzi;
- El_to 19 - Quadro incidenza manodopera;
- El_to 20 - Quadro economico progetto;
- El_to 21 - Piano di manutenzione dell'opera;
- El_to 22 - Cronoprogramma dei lavori;
- El_to 23 - Capitolato speciale d'appalto;
- El_to 24 - Piano di Sicurezza e Coordinamento.

VISTO

Il parere tecnico prot. n. 13254 del 14/02/2025 del Settore VIII – Sezione Lavori Pubblici, rilasciato in seguito alla comunicazione avanzata dall’Ufficio Urbanistica con prot. n. 85008 del 08/11/2024 e ss.mm.ii. e con la quale si richiedeva di “[...] di sotoporre il progetto delle opere di urbanizzazione che saranno autorizzate con il Permesso di costruire convenzionato di cui all’oggetto, alla verifica preliminare per l’accertamento sulla conformità alla normativa vigente, da concludersi mediante l’espressione di un parere nel merito delle lavorazioni proposte, in accordo con quanto disposto dalla D.G.C. n. 33 del 02/03/2016 [...]”, espresso dal competente Ufficio, favorevole alle seguenti condizioni e prescrizioni:

1. *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.
2. *che il numero e la disposizione delle caditoie stradali previste in progetto, siano idonee al recepimento e smaltimento delle acque meteoriche, in considerazione del fatto che le acque meteoriche verranno convogliate all’impianto di dispersione tipo “drening” che verrà realizzato nella parte destinata a verde pubblico 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;
3. *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..

CONSIDERATO 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 11.312,04 = € **382.686,31**

(trecentoottantaduemilaseicentoottantasei/trentuno)

- 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:

€ **544.324,76** (euro cinquecentoquarantaquattromilatrecentoventiquattro/settantasei);

- che la quota del contributo di costruzione afferente al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 determinato secondo quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 11 marzo 2020 “Aggiornamento costo di costruzione (art. 16 del d.p.r. 380/01 ex art. 6 l. 10/77)” è così determinato:

Edificio ad uso commerciale €/mq 431,64 x mq 1.953,72 x 10% = € **84.330,37**

(ottantaquattromilatrecentotrenta/trentasette)

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:

- lo 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 un parcheggio pubblico, viabilità pubblica, rete di smaltimento delle acque chiare completa di “drening”, rete della pubblica illuminazione e verde pubblico, con riferimento ai seguenti elaborati facenti parte dell'intero progetto trasmesso con prot. n. 57765 del 29/07/2024 ed integrato con prot. n. 96484 del 17/12/2024:

- Tav_2 – Zonizzazione – dati metrici – planimetria con distacchi;
- Tav_3 – Planimetria generale – profili - quadro sinottico parcheggi;
- Tav_5 – Opere urbanizzazione;
- Tav_6 – Schema di allaccio in pubblica fognatura;
- Tav_9 – Schema smaltimento acque meteoriche – planimetria – profili – particolari;

- Tav_11 – Impianti elettrici – layout generale esterno;
- El_to 00 – Relazione tecnica;
- El_to 7 – Computo metrico;
- El_to 8 – Relazione tecnica allaccio in fogna;
- El_to 17 - Elenco prezzi unitari;
- El_to 18 - Analisi nuovi prezzi;
- El_to 19 - Quadro incidenza manodopera;
- El_to 20 - Quadro economico progetto;
- El_to 21 - Piano di manutenzione dell'opera;
- El_to 22 - Cronoprogramma dei lavori;
- El_to 23 - Capitolato speciale d'appalto;
- El_to 24 - Piano di Sicurezza e Coordinamento.

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 un parcheggio pubblico, viabilità pubblica, rete di smaltimento delle acque chiare completa di “*drening*”, rete della pubblica illuminazione e verde pubblico, con riferimento ai seguenti elaborati facenti parte dell'intero progetto trasmesso con prot. n. 57765 del 29/07/2024 ed integrato con prot. n. 96484 del 17/12/2024, depositati in atti presso gli uffici del Settore VI, che se pur non allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Tav_2 – Zonizzazione – dati metrici – planimetria con distacchi;
- Tav_3 – Planimetria generale – profili - quadro sinottico parcheggi;
- Tav_5 – Opere urbanizzazione;
- Tav_6 – Schema di allaccio in pubblica fognatura;
- Tav_9 – Schema smaltimento acque meteoriche – planimetria – profili – particolari;
- Tav_11 – Impianti elettrici – layout generale esterno;
- El_to 00 – Relazione tecnica;
- El_to 7 – Computo metrico;
- El_to 8 – Relazione tecnica allaccio in fogna;
- El_to 17 - Elenco prezzi unitari;
- El_to 18 - Analisi nuovi prezzi;

- El_to 19 - Quadro incidenza manodopera;
- El_to 20 - Quadro economico progetto;
- El_to 21 - Piano di manutenzione dell'opera;
- El_to 22 - Cronoprogramma dei lavori;
- El_to 23 - Capitolato speciale d'appalto;
- El_to 24 - Piano di Sicurezza e Coordinamento.

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 € 382.686,31 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 avviare** 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** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

IL SINDACO
F.TO MARCO INNOCENZI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

PUBBLICAZIONE

R.P. n. 1163

Della su estesa deliberazione N° **66**, 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, lì 25/03/2025

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La su estesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 25/03/2025 al 09/04/2025

[] 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, lì 25/03/2025

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.
