



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 47

In data: **20/03/2026**

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS D.P.R. 380/2001 INNOVAZIONE IMMOBILIARE SRL' PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA C3/PUA LOC. MARTA CATERINA - ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DEL P.D.C. CONVENZIONATO E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLE AREE A STANDARD - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

L'anno **2026** il giorno **20** del mese di **Marzo** alle ore **10.20**, nella sede comunale, **DAVIDE SANTONASTASO**, nominato Sindaco.

Assiste il Segretario Comunale **Dott.ssa Cristiana Micucci** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
DAVIDE SANTONASTASO	Sindaco	SI
MATTIA GIANFELICE	Vice Sindaco	SI
GINA LUCIANI	Assessore	SI
LUCIANA FERRERI	Assessore	SI
ALESSANDRO QUINTILIANI	Assessore	SI
MASSIMILIANO BRIGNOLA	Assessore	NO

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, **DAVIDE SANTONASTASO**.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS D.P.R. 380/2001 INNOVAZIONE IMMOBILIARE SRL' PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA C3/PUA LOC. MARTA CATERINA - ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DEL P.D.C. CONVENZIONATO E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLE AREE A STANDARD - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la soc. "INNOVAZIONE IMMOBILIARE - S.R.L.", con sede in Roma (RM), Via Eulalio Savastano n. 1, codice fiscale e partita I.V.A., 17213011004, in qualità di proprietaria dei terreni siti nel comune di Fiano Romano in Loc. Marta Caterina individuati in Catasto al Foglio 13 particelle 787-788, ha presentato attraverso il portale SUE del comune di Fiano Romano un progetto relativo alla realizzazione di n. 3 edifici residenziali e di un parcheggio pubblico;

Viste le relative pratiche edilizie presentate, catalogate nell'archivio comunale, elencate di seguito:

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria n. 8RAP/2024. 8355 del 11/03/2024, prot. 13679 del 03/04/2024 e prot. 15079 del 06/05/2024;
- Permesso di Costruire convenzionato ex art.28-bis del D.P.R. 380/2001 n. 8 PDC/2024 prot. 8291 del 11/03/2024, prot. 13676 del 23/04/2024, prot. 13676 del 23/04/2024, prot. 7718 del 10/03/2026 e prot. 7831 del 11/03/2026;

Considerato che:

- dal punto di vista urbanistico, i suddetti immobili ricadono all'interno del PRG vigente, approvato con DRG 316/2011, in Zona C di completamento ed espansione - sottozona C3 tramite PUA ex art. 33, lett. c delle NTA;
- per quanto attiene l'aspetto paesaggistico, l'area di intervento:
 - o rientra nella definizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, co. 1, lett. a) del D.lgs. 42/2004 e art. 136 co. 1 lett c/d, vincolo dichiarativo denominato Valle del Tevere (DGRL n. 10591 del 5/12/1989);
 - o è identificata nel sistema dei paesaggi disciplinati all'art. 26 del PTPR - Paesaggio agrario di valore.

Vista l'Autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 Dlgs. 42/20024 acquisita nell'ambito di Conferenza di servizi decisoria conclusa con Determinazione Dirigenziale n. 59 del 11/02/2025;

Visto il Nulla Osta archeologico definitivo rilasciato dalla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale nota MIC|MIC_SABAP-VT-EM_U03|04/09/2025|0014231-P;

Richiamato l'art. 33 lettera c) delle NTA del PRG: *'Zone C e CPR di completamento ed espansione comprendenti zone parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, zone inedificate e non urbanizzate'* - Sottozona C3 Edilizia estensiva che prevede tra l'altro l'attuazione attraverso PUA, che risultano graficamente perimetrate, con estensione minima delimitata dalle strade esistenti o quelle di P.R.G. secondo i seguenti parametri ed indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,09 mq/mq
- H max. degli edifici = 6,50 m
- superficie minima di intervento per la realizzazione di una unità edilizia o, in alternativa, un complesso residenziale composto da più unità edilizie costituite da unità immobiliari di SUL non inferiore a mq 75 = 2.000 mq.

Dato atto che:

il progetto, catalogato nell'archivio comunale come pratica edilizia n. 8 PDC/2024 è composto dai seguenti documenti:

- Relazione tecnica
- Elaborato grafico Edifici
- Elaborato risparmio idrico
- Elaborato grafico Parcheggio
- Documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo

l'area di intervento ha un'estensione complessiva di 2910 mq (ST) e prevede:

- la realizzazione di n. 3 edifici residenziali sulla particella 787 di superficie pari a 2.715 mq per una SUL complessiva pari a 248 mq ca.;
- la cessione delle aree pubbliche, individuate nella particella 788 di superficie pari a 195 mq;
- la realizzazione delle opere pubbliche "parcheggi" a scomputo degli oneri concessori previsti all'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

Rilevato che in merito alla realizzazione dell'intervento edilizio, è fatto obbligo alla società proponente il versamento al comune di Fiano Romano, fatta salva la necessità di costituire idonee garanzie fideiussorie:

- del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 per complessivi € 44.660,57 di cui:
 - o € 12.737,99 per oneri di urbanizzazione primaria
 - o € 5.419,53 per oneri di urbanizzazione secondaria
 - o € 24.601,65 per quota relativa al costo di costruzione
- dei diritti di usura viaria pari a € 1.901,40

Considerato che ai fini della realizzazione dell'intervento la società proponente, procederà con la cessione delle aree destinate a standard urbanistici e con la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di un nuovo parcheggio pubblico su via San Sebastiano;

Dato atto che l'area complessiva di cui è prevista la cessione gratuita per standard urbanistici è pari a 195 mq, corrispondente alla superficie catastale particella 788; e che la stessa è superiore al fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/1968;

Visto il computo metrico estimativo allegato alla pratica edilizia 8PDC/2024 prot. 7831 del 11/03/2026 relativo alle opere di urbanizzazione primaria, consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico, di importo pari a € 59.960,74;

Rilevato che, con riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:

- L'art. 5 dell'Allegato 1.12 D.Lgs. 36/2023 prevede che *"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 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."*
- relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, il comma 2 bis dell'art. 16 DPR 380/2001 prevede 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. 14 co. 1 del D.Lgs. 36/2023 - 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 (oggi sostituito dal D.Lgs. 36/2023- n.d.r.)"*
- il Computo Metrico Estimativo allegato alla richiesta di permesso di costruire (Pratica edilizia n. 8 PDC/2024) calcolato su prezzario regionale, pari ad € 59.960,74 è ampiamente inferiore alla soglia europea di cui all'art. 14, comma 1, del D.Lgs n. 36/2023 pari ad € 5.404.000,00;

Precisato che, l'intervento può essere attuato attraverso il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28- bis del DPR 380/2001 che specifica quanto segue:

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. 14 co 1, d.lgs. n. 36/2023 - 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.

Dato atto che, in merito alle competenze riguardo l'approvazione dei permessi di costruire convenzionati, l'art. 1-ter nella L.R. 36/1987 dispone che:

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 approvata dalla Giunta Comunale.

Riconosciuta, pertanto, la competenza della Giunta Comunale in merito all'autorizzazione alla stipula delle convenzioni relative al permesso di costruire ex art. 28-bis del DPR 380/2001;

Considerato che la realizzazione delle previsioni di cui alle richieste di permesso di costruire in questione, consentirà l'acquisizione al patrimonio comunale di aree per standard urbanistici;

Visto lo schema di convenzione allegato alla presente, redatto dal Settore II Tecnico di intesa con la società proponente;

Vista la L. 1150/1942;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Vista la L.R. 38/1999;

Vista la L.R. 36/1987;

Vista la L. 241/1990;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile emessi dai Dirigenti ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000, che li hanno sottoscritti con firma digitale ed allegati al presente provvedimento;

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 5 Assenti 1 (Brignola)

Favorevoli: all'unanimità.

DELIBERA

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di prendere atto della richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001, di cui alla Pratica edilizia 8PDC/2024 conservata agli atti del Servizio Urbanistica, presentata dalla "INNOVAZIONE IMMOBILIARE SRL", per la realizzazione di n. 3 edifici residenziali e la realizzazione del parcheggio pubblico all'interno del PUA C3 Loc. Marta Caterina;
- Di approvare la cessione al comune di Fiano Romano dell'area per standard urbanistici per 195 mq corrispondenti alla p.lla 788;
- Di approvare il relativo Schema di Convenzione, allegato alla presente deliberazione, e di autorizzare il Dirigente del Settore II Tecnico alla stipula della convenzione stessa, necessaria per il rilascio del citato permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001;
- Di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 60**

Ufficio Proponente: **Servizio 1 - Servizio Urbanistica**

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28-BIS D.P.R. 380/2001 INNOVAZIONE IMMOBILIARE SRL' PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA C3/PUA LOC. MARTA CATERINA - ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DEL P.D.C. CONVENZIONATO E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLE AREE A STANDARD - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio 1 - Servizio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 18/03/2026

Il Responsabile di Settore

Ing. Giancarlo Curcio

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 18/03/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Eugenio Maria Giovanni De Rose

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
DAVIDE SANTONASTASO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Fiano Romano. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

SANTONASTASO DAVIDE in data 25/03/2026
MICUCCI CRISTIANA in data 24/03/2026