



COPIA

**COMUNE DI PONZA
PROVINCIA DI LATINA**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 64

Del 10/04/2026

Oggetto: Approvazione schema di convenzione finalizzato al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi 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 per la realizzazione di nuovo fabbricato residenziale in zona C2 del vigente strumento urbanistico.

L'anno Duemila ventisei il giorno dieci del mese di aprile alle ore 20.07 convocata dal Sindaco si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
FRANCESCO AMBROSINO <i>Sindaco</i>	X	
MARIA CLAUDIA SANDOLO <i>Vice Sindaco</i>	X	
GIUSEPPINA AVERSANO <i>Assessore</i>	X	
MARIANO DE LUCA <i>Assessore</i>		X
UMBERTO SCAROGNI <i>Assessore</i>	X	
TOTALE	4	1

Partecipa il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Vincenzina Marra che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto il legale numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Piano regolatore Generale del comune di Ponza è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2251 del 03/05/1983, pubblicata sul B.U. della Regione Lazio n. 2620/09/1983;

VISTA l'istanza pervenuta in data 05/06/2025 al protocollo nr.9734 da parte del sig. FERRARA Raffaele con la quale viene richiesto il Permesso a Costruire per la "*Demolizione di un vecchio magazzino e realizzazione di una civile abitazione*", da realizzarsi sul terreno censito al foglio di mappa n. 5, part.III n. 2118, ricadente in Zona C.2 del vigente PRG;

VISTO che all'istanza è allegato lo schema di convenzione, il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione, il computo metrico delle opere oggetto di cessione e l'elaborato cartografico con l'individuazione delle aree oggetto di cessione per il rilascio del Permesso a Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28. Bis del D.P.R. 380/01, con allegato;

ATTESO che l'intervento riguarda la realizzazione di un fabbricato residenziale, avente una superficie di mq. 98,15, ricadente in Zona C.2 del vigente PRG la cui edificazione è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi;

DATO ATTO che l'area di interesse è quasi totalmente edificata ed urbanizzata e stante al parere rilasciato dalla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità della Regione Lazio, in merito all'applicazione del permesso di costruire convenzionato previsto dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 in data 15/01/2018, si può ritenere applicabile tale istituto per situazioni marginali e limitate ad aree di ridotta estensione, quale quella in esame, per le quali, in considerazione della già intervenuta urbanizzazione circostante, le ulteriori esigenze di opere di urbanizzazioni siano di modesta rilevanza tali da poter essere agevolmente soddisfatte mediante convenzionamento con il privato;

VISTO che la richiesta di rilascio del Permesso a Costruire convenzionato prevede la cessione di mq. 193 di suolo già occupato dal campo sportivo e di mq 24 di suolo già occupato dalla strada comunale derivante dalla minore estensione della part.III n. 2118 del foglio n. 5, come meglio individuati nell'allegato elaborato tecnico;

VISTO l'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. il quale prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte sotto il controllo del Comune con una modalità semplificata è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato;

ATTESO che in base all'art. 12 del D.P.R. 380/2001 (presupposti per il rilascio del permesso di costruire), il Permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;

VISTO l'art.1 ter della L.R. 02 luglio 1987, n.36 e ss.mm. e ii. (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure);

VISTA la Legge Regionale n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" ed in particolare l'art. 7 "Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato";

VISTA la Legge Regionale n. 30/07/2025 n. 12 “Semplificazioni e misure incentivanti per il territorio”

RICONOSCIUTO che la proposta avanzata rivesta per questa Amministrazione Comunale un interesse pubblico;

ATTESO che ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione del fabbricato di civile abitazione da realizzarsi sul terreno censito al Foglio n. 5 part.IIIa 2118, è stata presentata la seguente documentazione:

- a) Bozza di convenzione;
- b) Elaborato grafico delle opere proposte a scomputo;
- e) Calcolo degli oneri di urbanizzazione;

DATO ATTO che prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato va sottoscritto lo schema di atto convenzionale secondo quanto previsto dall’art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

VISTO lo schema di atto convenzionale con i relativi allegati e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

VISTO l’art. 11 della legge n. 241/1990 recante “accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento”;

VISTO l’art.48 del T.U. 18/08/2000 n. 267, in ordine alla competenza deliberante del presente Consesso;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai rispettivi Responsabili di servizio ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole resa secondo forma di legge,

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per le ragioni di cui alle premesse che si richiamano integralmente, l’allegato schema di convenzione propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato per la “*Demolizione di un vecchio magazzino e realizzazione di una civile abitazione*”, da realizzarsi sul terreno censito al foglio di mappa n. 5, part.IIIa n. 2118, ricadente in Zona C.2 del vigente PRG, richiesto dal sig. Ferrara Raffaele con prot. n. 9734 del 05/06/2025 e integrazioni prot. 4324 del 13/03/2026.
2. **DI APPROVARE** i seguenti elaborati di progetto delle opere convenzionate:
 - a) Relazione tecnica;
 - b) Bozza di convenzione;
 - c) Elaborato progettuale delle opere proposte a scomputo;
 - d) Calcolo degli oneri di urbanizzazione;
3. **DI VINCOLARE** la cessione delle aree al preventivo ottenimento del relativo permesso di costruire;
4. **DI DARE ATTO** che le aree cedute saranno acquisite al patrimonio del comune al rilascio del permesso a costruire;
5. **DI DARE ATTO** che ai sensi dell’art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 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. 380/2001 e s.m.i.;
6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Urbanistica i necessari e conseguenti adempimenti correlati all’attuazione del presente atto.
7. **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

CONVENZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
art.28 - bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

RICHIEDENTE: sig. Raffaele Ferrara

LAVORI: Costruzione di edificio residenziale unifamiliare.

Tra: - il Comune di Ponza con sede in Ponza Piazza Carlo Pisacane n.10 - codice fiscale 01371870591 - Pec: ufficiosegreteria@pec.it, in persona di Angelo Rotolo, nato a Vastogirardi (IS), domiciliato presso la Casa Comunale, nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanistica che interviene ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che attribuisce al medesimo il potere di rappresentare l'amministrazione comunale nella stipulazione dei contratti e quindi di impegnare giuridicamente il Comune ed in esecuzione della delibera di G.C. n. ____ del _____ nel seguito denominato " Comune di Ponza ";

. e Raffaele Ferrara, nato a Catanzaro (Cz) il 15 agosto 1954 e residente in Roma, viale del Tintoretto, 88, codice fiscale FRRRFL54M15C352R, in qualità di proprietario del terreno di mq 628, con soprastante piccolo fabbricato di mq 13 circa, sito in Comune di Ponza, in via Calacaparra (o Calafonte), identificato catastalmente al Foglio 5, part. 2118 (ex 480) e ricadente in zona edilizia C2 "espansione residenziale", in seguito denominato "proponente"

PREMESSO

che il sig. Ferrara Raffaele in data 05-06-2025 ha presentato istanza per il rilascio di permesso a costruire convenzionato ex art. 28 bis del DPR n. 380 del 2001 per la realizzazione di un fabbricato residenziale unifamiliare sul terreno in mappa al foglio 5 numero 2118 come da progetto redatto dal geom. Gianluca Donaddio;

- che l'area oggetto di intervento ricade in zona C/2 del vigente PRG ed ha una superficie fondiaria di mq. 628;
- che l'art. 28bis del DPR 380/01 prevede che, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato in cui 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;
- che l'art. 1 ter della Legge regionale 02/07/1987, n. 36, come integrato dall'art. 7 della legge regionale 18/07/2017, n. 7, ha disciplinato le modalità per il rilascio del permesso a costruire convenzionato;
- che la Direzione regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità della Regione Lazio ha espresso parere in merito all'applicazione del permesso di costruire convenzionato previsto dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 in data 15/01/2018;
- che, in luogo del versamento degli ONERI di URBANIZZAZIONE dovuti per l'intervento edilizio ammontanti complessivamente ad Euro 2.498,56, il proponente ha proposto la cessione di mq. 217 facenti parte della part.lla n. 2118 del foglio n. 5, di cui mq 193 già occupati con la realizzazione del campo sportivo e mq. 24 occupati dalla strada comunale;
- che per tali occupazioni illegittime da parte del Comune, con la sentenza del Tar Latina n. 77 del 25.1.2024, passata in giudicato, lo stesso è stato condannato a procedere entro 30 gg dalla comunicazione o notificazione della sentenza ad una acquisizione sanante, non retroattiva, con pagamento delle relative indennità, ivi compresa quella risarcitoria per l'occupazione senza titolo, da calcolare a decorrere dalla data di acquisizione della proprietà del terreno da parte del sig. Ferrara, oltre spese del giudizio liquidate in euro 3.000,00, più spese generali ex art. 14 tariffario forense, cpa ed iva;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Geom. Angelo Rotolo, il quale interviene quale Responsabile Settore Urbanistica - Edilizia del Comune di Ponza e il sig. Ferrara Raffaele, il quale interviene quale "proponente"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2

L'attuazione del progetto di Permesso di Costruire Convenzionato sull'area in mappa al Foglio n. 5, part.lla n. 2118 avverrà in conformità all'articolo 20 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto presentato al Comune ed assunto al prot. n. 9734 in data 05/06/2025.

Articolo 3

Il PDC Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale, dei terreni siti nel Comune di Ponza e descritti negli elaborati di progetto.

Articolo 4

Il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Ponza, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Ponza prima del rilascio del Permesso di Costruire la somma corrispondente al contributo del costo di costruzione e monetizzazione standard urbanistici di cui all'art.16 del D.P.R.380/01, pari all'importo di € 4.604,75. A scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria previsto dalla normativa vigente a carico del proponente, pari ad € 2.498,56, lo stesso si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente mq. 217 facenti parte

della part.IIa n. 2118 del foglio n. 5, di cui mq 193 già occupati con la realizzazione del campo sportivo e mq. 24 già occupati dalla strada comunale, come meglio evidenziato nell'allegato elaborato tecnico.
La cessione delle aree deve avvenire prima del rilascio del permesso a costruire.

Articolo 5

Il proponente, pertanto, a seguito del rilascio del titolo edilizio, assume l'onere, a totali proprie cure e spese, dell'esecuzione delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal presente intervento ai servizi pubblici esistenti.

Articolo 6

Il sig. Ferrara Raffaele con la sottoscrizione della presente convenzione si ritiene ristorato di tutto quanto previsto nella citata sentenza del TAR Lazio n. 77/2024.

Le parti convengono di rinunciare reciprocamente ai contenziosi a qualunque titolo in essere o definiti tra esse ed alle pretese da essi derivanti, fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli.

Articolo 7

Le spese dei frazionamenti, le spese fiscali e degli atti necessari per la cessione delle aree a favore del Comune di Ponza sono a carico del proponente.

Gli obblighi contenuti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del proponente ed a favore del Comune.

Articolo 8

Qualora il proponente proceda all'alienazione delle aree e dei fabbricati interessati dal PDC Convenzionato, o di parte di esse, prima della formale cessione delle aree a favore del comune, lo stesso sarà obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o degli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge. In difetto il permesso a costruire non produrrà i suoi effetti.

Articolo 9

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 al DPR 06 giugno 2001, n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le spese inerenti alla presente convenzione rimangono a carico del proponente come i diritti di stipula, di registrazione, trascrizione, voltura e bolli nonché di frazionamento dell'area da cedere.

Il proponente


Il Responsabile dell'area urbanistica

ALLEGATI:
Elaborato grafico

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Geom. Angelo Rotolo



-per la regolarità contabile: **Parere favorevole**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Dott. Antonio Massimiliano Centineo



Si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

Il Presidente	Il Vice Segretario Comunale
f.to Francesco Ambrosino	f.to Dott.ssa Vincenzina Marra



La sottoscritta Vice Segretario Comunale Dott.ssa Vincenzina Marra, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è:

☐ Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000.

☐ Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Vice Segretario Comunale
f.to Dott.ssa Vincenzina Marra



Il sottoscritto addetto alla pubblicazione, visto gli atti d'ufficio attesta che:

- la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. n°267/2000, è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale il giorno 13/04/2026 per rimanervi 15 giorni consecutivi (art.124).

L'addetto alla pubblicazione
Dott. Alfredo Tricoli

