

**RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO,
AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.
E II. E ART. 1-TER DELLA L.R. 36/87 E SS.MM. E II.**

LINEE GUIDA

INQUADRAMENTO NEL PRG:

Il Comune di Frosinone è dotato di Piano Regolatore Generale - approvato con Decreto Ministeriale n. 1400 del 21 marzo 1972 pubblicato sulla G.U. n. 111 del 27 aprile 1972, e successive varianti approvate a norma di legge - il quale definisce, attraverso le Norme Tecniche (NTA), le proprie modalità di attuazione sul territorio comunale.

Il territorio comunale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 delle richiamate NTA è suddiviso in zone edilizie, zone edilizie di espansione e zone residuali, che vengono indicate con una lettera che ne individua la collocazione nella zona territoriale omogenea di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 Aprile 1968 n. 1444. Quando due o più zone risultino in una medesima zona omogenea vengono indicate con un'ulteriore lettera.

Le zone edilizie vengono indicate e distinte in:

Zona "A" - centro storico -

Zona "B" - di completamento -

Le zone edilizie di espansione in:

Zona "CR" - di espansione con densità edilizia minore del 12,50% -

Zona "C1" - di espansione (non direzionali) a maggior densità edilizia -

Zona "C2" - di espansione a media densità edilizia -

Zona "C3" - di espansione con caratteristiche molto estensive -

Zona "CDR" - di espansione direzionale a prevalente destinazione residenziale -

Zona "CDU" - di espansione direzionale a prevalente destinazione uffici -

Zona "CE" - a destinazione agricola -

Zona D - industriale/artigianale -

Zona PEEP - piani per l'edilizia economica e popolare -

Le zone residuali in:

Zona "F" - servizi collettivi -

Zona "V" - verde pubblico attrezzato -

Zona "VA" - vincolo assoluto -

Zona "VAT" - verde attrezzato del P.R.T. dell'A.S.I. -

Le zone così individuate si differenziano tra loro per la diversa destinazione cui corrisponde una differente distribuzione dei volumi secondo gli indici urbanistici di cui all'art. 3 delle richiamate NTA, la determinazione del valore dei quali, nel caso di edificazione per subcomprensori e lottizzazioni convenzionate si opera mediante i diagrammi di zona allegati Alle Norme Tecniche di Attuazione di cui fanno parte integrante.

Gli interventi edilizi, secondo le Norme Tecniche (NTA), si attuano sul territorio comunale mediante:

a) **Piani particolareggiati** per le Zone Territoriali Omogenee denominate:

- A (*centro storico*)

- B (*di completamento*)

- F (*servizi di carattere territoriale*)

- PEEP (*piani per l'edilizia economica e popolare*)

b) **Sub-comprensori, o Piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa Pubblica o privata,**

in cui l'edificazione viene definita e determinata in base ad un piano planovolumetrico unitario per le Zone Territoriali Omogenee denominate "C" (di espansione - con perimetro pallinato) declinate nelle sottostanti tipologie:

- C1, C2, C3, CR, CDR-CDU.

Per le zone edilizie A (centro storico - art. 17 delle NTA), gli interventi edilizi sono realizzabili mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata secondo quanto previsto nel D.M. 1444/68 al comma a) dell'art. 2 del decreto, all'interno delle aree di ristrutturazione di cui alla tavola 1/2000 n. 5 del P.R.G vigente, con una proposta planovolumetrica unitaria interessante un'intera area.

Per le zone edilizie B (di completamento - art. 18 delle NTA), il richiamato strumento urbanistico generale localizza due zone ben distinte, una nella parte alta della Città, a ridosso del Centro Storico, lato sud, interessante le strade: viale Marconi, tratto iniziale di via Ciamarra, via Firenze, tratto iniziale di viale Napoli, tratto iniziale di viale dell'America Latina, e l'altra posta nella parte bassa

della Città, lungo la direttrice costituita dalle strade: tratto iniziale via Maria, piazzale De Matthaëis, via A. Moro, via Marittima (parte).

La delimitazione di dette zone non viene indicata nelle tavole del P.R.G. con un perimetro graficizzato, come invece rappresentato per i comprensori di espansione “C”, per cui nell’ambito della redazione dei Piani Particolareggiati occorre individuarlo per sottrazione, ossia includendo tutte le aree con la “retinatura” propria della zona “B” (retino a quadretti), nonché le aree con la “retinatura” della zona “V” (verde pubblico – retino a puntini) e della zona “F” (servizi collettivi – retino grigio), adiacenti a tale zona e non ricomprese nei comprensori di espansione.

Sempre in riferimento alla zona territoriale omogenea "B", il regime normativo dello strumento urbanistico generale non definisce inoltre né gli indici di edificazione né le altezze massime dei fabbricati, per cui in tale ambito, non risulta univocamente determinata l’entità globale dell’insediamento previsto (in termini di volumetria complessiva, abitanti, ecc.) e, conseguentemente, la necessaria dotazione degli standard di legge.

La mancata definizione del limite degli ambiti riferibili alla zona territoriale omogenea “B” e della definizione dell’indice di edificazione, sia territoriale che fondiario, vera e propria anomalia dello strumento urbanistico generale, sono state superate con l’approvazione della deliberazione n. 13 del 05/04/2004, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato lo *“Studio per la redazione del piano particolareggiato della zona “B”*”, ambito compreso tra De Matthaëis, Via A. Moro, Via Marittima, formato da un unico documento contenente la relazione illustrativa, ipotesi di N.T.A. ed elaborati grafici ALLEGATI 7 e 7 bis, (studio inoltre sottoposto alla Regione Lazio, all’esame del *“Comitato Regionale per il Territorio”*, il quale, con Voto n. 166/3, reso nella Seduta del 9 luglio 2009, ha espresso parere favorevole).

Nella zona “B”, così come individuata in relazione allo Studio, è stato definito un indice di fabbricabilità medio di mc/mq 3,00, conformemente alle condizioni e norme contenute nella proposta di NTA inserite nello Studio, da attribuire all’intero lotto ricadente in zona “B”.

All’interno del perimetro della Zona “B”, individuato per sottrazione, escludendo le altre zone territoriali omogenee (A, C, D, F, E, PEEP, VA, VAT con le relative sotto zone descritte in precedenza), considerando i volumi già edificati ed applicando ai lotti liberi l’indice di fabbricabilità di mc/mq pari a 3,00 è stata calcolata la volumetria massima edificabile, il numero di abitanti corrispondenti e pertanto gli standard necessari all’insediamento di detta volumetria nella misura di 18,00 mq ad abitante, in conformità pertanto al D.M. 1444/68.

Sono state inoltre quantificate le aree libere con destinazione “V” - verde pubblico - ed “F” - servizi collettivi -, interne al perimetro della zona “B” così come definito, ed una volta verificato che tali

quantità non erano sufficienti al raggiungimento di 18,00 mq ad abitante così come previsto dal D.M. n. 1444/68, è stato previsto che per i lotti ancora edificabili, a fronte dell'applicazione dell'indice di 3,00 mc/mq venisse ceduto uno standard integrativo pari al 22,50% del lotto, quantità che sommata a quella delle aree libere con destinazione "V" ed "F" individuate all'interno del perimetro, avrebbe garantito il raggiungimento della suddetta quantità prevista per legge.

In virtù dell'approvazione dello studio di cui alla D.C.C. n. 13/2004, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla predisposizione ed al successivo perfezionamento di variante normativa dell'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione con le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 19 del 12/05/2008, n. 54 del 10/11/2008 e n. 50 del 22/09/2009.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 945 dell'11/12/2009 pubblicata sul BURL n. 48 del 28/12/2009, tale variante alle N.T.A. del P.R.G. veniva approvata.

Con D.C.C. n. 48 del 16/09/2013, è stato inoltre approvato uno studio di congruità tecnica, relativo alla zona territoriale omogenea "B" ricadente nella parte alta della città, prevedendo preventivamente, per gli interventi edilizi da attuarsi in tali zone, la necessità di presentazione di uno "*Studio di Compatibilità Idrogeologica*" in alternativa al parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 per la zona "B" ricadente nella parte bassa della città, così come stabilito dalla richiamata D.C.C. n. 48/2013 (o art. 89 D.P.R. n. 380/01).

A seguito della sentenza del T.A.R. Lazio - Sez. staccata di Latina n. 857 del 10/10/2014, la variante all'art. 18 delle N.T.A. riferita alla zona territoriale omogenea "B" della parte bassa, veniva annullata: nella citata sentenza non risultava però incluso lo studio di cui alla D.C.C. n. 13/2004 che pertanto è rimasto valido e vigente.

Per le zone edilizie di espansione "C" (CR - art. 19, C1 - art. 20, C2 - art. 21 delle NTA, C3 - art. 22, CDR - art. 23, CDU - art. 24 delle NTA), la realizzazione degli interventi è consentita mediante la proposizione di Piani subcomprensoriali o Piani di Lottizzazione Convenzionati, in cui l'edificazione viene definita e determinata in base ad un piano planovolumetrico unitario di iniziativa pubblica o privata, per le Zone Territoriali Omogenee denominate C (di espansione - con perimetro pallinato) declinate nelle indicate tipologie, nel rispetto delle Norme indicate al CAPO III (Attuazione per subcomprensori) e CAPO IV (Attuazione per piccole lottizzazioni) oltre che dei parametri urbanistici di cui alle specifiche rispettive tabelle allegate alle NTA del vigente PRG.

Per le zone edilizie di espansione "CE" (CE - art. 25 delle NTA), ovvero quelle a destinazione agricola, pur essendo consentita l'edificazione secondo i parametri indicati nel richiamato articolo, di fatto si deve far riferimento alla subentrata normativa regionale in materia, individuabile nella L.R. 38/99 e ss.mm.ii.,

Per le zone edilizie di espansione “D” (art. 30 e art. 31 delle NTA), valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell’A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. Dall’applicazione di tali norme, rimangono ad oggi escluse le zone “D - Artigianali”, ovvero quelle aree con retinatura “*pallinata*” originariamente a destinazione industriale (e pertanto assoggettate a specifica normativa sovraordinata ASI), ma attualmente, a seguito dell’approvazione della richiamata Variante al P.R.T. ASI, non più incluse nello Strumento generale regolante l’edificazione nell’ambito delle aree del Consorzio industriale: per tali aree, che pertanto ad oggi non possiedono norme ed indici di riferimento e che per questo motivo risultano assimilate a “zone bianche”, risulta necessario procedere ad una pianificazione attuativa di iniziativa comunale, in Variante al vigente P.R.G.

Per le zone PEEP (art. 32 delle NTA):

in presenza di piani di Zona approvati e vigenti, sono attuabili interventi nell'ambito dei medesimi nel rispetto delle NTA e delle determinazioni contenute nelle tavole di P.R.G., con esplicito rinvio alle norme particolari del piano di zona e comunque entro il limite di cubatura che non può superare l’indice territoriale i.t. = 2,1 mc/mq;

Per le zone residuali “F” (Servizi collettivi - art. 26 delle NTA), va precisato che il P.R.G. individua con lo stesso retino due diverse tipologie di attrezzature, ossia quelle di cui all’art. 3, comma 2, lettere “a” e “b”, del D.M. 1444 del 2 aprile 1968 e quelle di cui all’art. 4, comma 5, dello stesso Decreto, con esclusione dell’ultimo capoverso (parchi urbani e territoriali), la cui quantificazione è invece rappresentata nel Piano Regolatore Generale, con il retino della zona “V” (verde pubblico).

Ai fini della corretta distinzione delle diverse tipologie di dette attrezzature, il P.R.G. specifica quelle di quartiere (ex art. 3 D.M. 1444/68), riportando su di esse alcuni simboli letterali all’interno di circoletti bianchi (“a” = asilo, scuola materna, “o” = scuola dell’obbligo, ecc.).

Stesso criterio è stato adottato per la zona “V” - **verde pubblico attrezzato** - costituente lo standard di cui all’art. 3, comma 2, lettera “c”, del richiamato D.M. 1444/68, in cui sono stati riportati alcuni simboli letterali (“g3” = gioco bimbi tre anni, “g6” = gioco bimbi 6 anni, “P” = parco di quartiere, ecc.).

La zona “V” - **verde pubblico attrezzato** - esterna ai comprensori e non a stretto contatto con le zone “A” e “B”, costituisce, invece, a tutti gli effetti attrezzatura a livello urbano e territoriale propria delle zone omogenee “F” (parchi urbani e territoriali), di cui al citato art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68.

Nelle aree con destinazione di zona “F” - Servizi collettivi - ricadenti nell’ambito di limiti comprensoriali o poste al servizio diretto delle zone “A” e “B”, l’unica forma di edificazione consentita è quella per subcomprensori o di edificazione nell’ambito di un piano particolareggiato.

Nel caso di aree con destinazione “F” - Servizi collettivi - non comprese nell’ambito di limiti comprensoriali (aree con indicazione di attrezzature generali territoriali o urbane) l’unica forma di edificazione consentita passa attraverso la redazione di un piano particolareggiato.

Nelle ulteriori zone residuali Zona “V”, Zona “VA” - vincolo assoluto -, Zona VAT – verde attrezzato del P.R.T. dell’A.S.I. -, non è consentita alcuna forma di edificazione.

IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Con il decreto, c.d. Sblocca Italia, n. 133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni con legge n. 164 del 11 novembre 2014, è stato introdotto l’art. 28 bis al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. concernente il Permesso di costruire convenzionato, che come evidenziato in giurisprudenza, costituisce la versione alternativa e aggiornata dello strumento della lottizzazione convenzionata e *si atteggia esso stesso a forma di manifestazione della pianificazione attuativa, sebbene in modalità concordata e previa approvazione della convenzione accessiva al titolo edilizio con delibera comunale*, in presenza di contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in regime convenzionale, nonché con cessione anche parziale di aree a standard a favore del Comune.

Nella versione del 2014 l’art. 28 bis testualmente recitava:

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;*
 - 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;*

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 27/02/2015 e n. 39 del 23/07/2015 di rettifica ed integrazione della precedente venivano approvate le “*Linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell’art. 28-bis del T.U.E.*” le quali, in ragione del regime normativo allora vigente, definivano le modalità di presentazione ed attuazione degli interventi edilizi in ordine alle diverse Zone territoriali omogenee ove nelle medesime consentito.

Alla luce delle esperienze maturatesi nelle precedenti annualità in sede di istruttoria da parte del Servizio competente e nella gestione complessiva dei procedimenti in conformità con le richiamate Linee Guida, conclusi con il rilascio di permessi di costruire convenzionati da parte della P.A., sono emersi in particolare i seguenti elementi di criticità:

- oggettiva difficoltà di valutazione degli elementi di pubblico interesse proposti dai titolari delle istanze:
 - *sia in relazione alla determinazione del valore economico dell'opera di urbanizzazione proposta in relazione alla cubatura privata da insediare, qualora l'interesse pubblico fosse nella medesima individuabile;*
 - *sia in ordine alla proposizione di altri elementi di interesse pubblico (previsti al punto § 8 - Norme di indirizzo generale delle linee guida approvate) inseriti nell'intervento in quanto di difficile quantificazione economica oltre che di complicato controllo in fase di esecuzione dell'intervento edilizio privato;*
- assenza di una convenzione-tipo appositamente redatta per il permesso di costruire convenzionato regolante i rapporti tra pubblico e privato inerente le modalità di esecuzione dell'intervento edilizio privato, delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico;
- indicazioni di carattere puntuale in ordine alla procedura istruttoria finalizzata al rilascio del Permesso di costruire convenzionato ed alle modalità e documentazione da presentare da parte degli aventi titolo.

Le modifiche normative intervenute dopo l’approvazione delle Linee guida di cui alle D.C.C. n.11 del 27/02/2015 e n. 39 del 23/07/2015 e più precisamente:

- l'introduzione dell'art. 1-ter alla L.R. 02 luglio 1987, n. 36 e ss. mm. e. ii., concernente il Permesso di costruire convenzionato avvenuto a seguito dell'approvazione della L.R. 10 agosto 2016, n. 12, che testualmente recita:

“1. l'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale

2. la convenzione di cui all'art. 28 bis, comma 2 del d.p.r. 380/2001 è approvata dalla Giunta comunale”,

ed ancora, con l'introduzione del comma 2-bis all'art. 1-ter alla L.R. sopra richiamata, avvenuto a seguito dell'approvazione della L.R. 18 luglio 2017, n. 7, *“Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio”*:

“Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

- a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, anche nei comparti edificatori che risultano parzialmente edificati, 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;*
- b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.”*

hanno di fatto reso maggiormente accessibile il ricorso, da parte del privato, all'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato.

Per le procedure di Permesso di Costruire Convenzionato in itinere, per le quali sia stata già approvata apposita Deliberazione di Giunta Comunale con la quale:

- sia stato accertato il ricorrere delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;
- sia stato riconosciuto l'interesse pubblico delle opere proposte dall'operatore economico titolare dell'istanza;
- sia stato approvato il relativo schema di convenzione,

qualora intervengano condizioni per le quali la soluzione progettuale non sia più in linea con l'interesse pubblico ovvero non risulti più attuabile, l'Organo di Governo cittadino, previa modifica dello schema di convenzione e relativa approvazione in Giunta Comunale, può consentire la monetizzazione degli importi corrispondenti al valore complessivo del quadro tecnico economico dell'opera il cui computo metrico estimativo dovrà essere attualizzato al prezzario regionale vigente.

Le somme, introitate su un capitolo di bilancio appositamente istituito, recheranno una corrispondente destinazione di spesa vincolata alla sola realizzazione di opere di interesse generale, che l'Amministrazione si riserva di individuare ed approvare nelle forme di legge e con separati atti.

Per le nuove istanze di Permesso di Costruire Convenzionato, ai fini della corretta gestione del procedimento amministrativo secondo i principi di cui all'art. 1 della L. n. 241/1990 (economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza), risulta altresì opportuno apportare le necessarie modifiche ed integrazioni alle “*Linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell’art. 28-bis del T.U.E.*” approvate con D.C.C. n. 11 del 27/02/2015 e n. 39 del 23/07/2015, per poter inquadrare più adeguatamente le possibilità e conseguenti modalità di utilizzo del sopracitato strumento normativo.

Le modifiche si sostanziano nelle seguenti azioni:

- 1. Ambito di applicazione del permesso di costruire convenzionato nel territorio comunale.**
 - 2. Individuazione degli elementi di interesse pubblico.**
 - 3. Individuazione di un parametro economico di collegamento tra valore dell'intervento privato e l'elemento di interesse pubblico.**
- 1. Ambito di applicazione del permesso di costruire convenzionato nel territorio comunale.**

Il comma sesto dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/01, vincola il procedimento per il rilascio del permesso di costruire convenzionato alle modalità previste dagli articoli dal 10 al 21 del T.U.E.

Quindi, per effetto del primo comma dell'articolo 12, il permesso di costruire **deve obbligatoriamente risultare conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, al regolamento edilizio ed alla disciplina urbanistico edilizia vigente.**

Ai fini del rilascio da parte dell'Ente del permesso di costruire convenzionato con le modalità di cui all'art 1-ter L.R. n. 36/87, gli interventi edilizi presentati ai sensi dell'art. 3 della L.R. 7/2017 “rigenerazione urbana”, devono obbligatoriamente seguire la procedura di approvazione degli “ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio” ai sensi dell'art. 1, comma 3, della richiamata legge regionale.

In coerenza con il mutato quadro normativo nazionale e regionale nel Comune di Frosinone lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato è utilizzabile per specifici interventi edilizi, anche di ampie proporzioni (in relazione alla dimensione del Capoluogo), ma non può sostituirsi al procedimento pianificatorio vanificando la realizzazione del Piano attuativo sotto il profilo dei volumi edificabili, dell'arredo urbano e dei servizi connessi, oltretché alla realizzazione delle opere pubbliche previste e/o già programmate.

Pertanto nei casi in cui, dall'analisi svolta a cura del Servizio Competente sulle istanze di PDC Convenzionato presentate dagli aventi diritto, **non risultassero oggettivi impedimenti all'utilizzo degli strumenti di pianificazione attuativa canonici del P.R.G., la proposta verrà motivatamente respinta** in quanto, nel rispetto dei limiti sopra descritti, lo strumento introdotto dall'articolo 28-bis del DPR n. 380/01, è utile a garantire le esigenze di urbanizzazione salvaguardando il ruolo degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico, fatte salve le problematiche al momento non contemplabili e che potranno emergere nelle proposte dei soggetti privati interessati, il permesso di costruire convenzionato è ammissibile esclusivamente nelle zone come successivamente individuate.

Gli interventi edilizi presentati ai sensi dell'art. 28-bis D.P.R. n. 380/01 dovranno obbligatoriamente presentare le seguenti caratteristiche generali:

- A. *essere conformi alle previsioni del Piano Regolatore Generale e sue varianti;*
- B. *essere previste in aree nella documentata disponibilità del richiedente (proprietà o altro diritto d'uso) ovvero nella disponibilità patrimoniale dell'Ente;*
- C. *avere accesso diretto da strade pubbliche o private ad uso pubblico e garantire un'effettiva riqualificazione dell'area;*
- D. *mantenere idonea viabilità di accesso per gli eventuali lotti residuali;*
- E. *essere proposti solo in ambiti sufficientemente urbanizzati o di modesta necessità urbanizzativa;*
- F. *essere operazioni edilizie che non prevedono modificazioni rilevanti dell'ambito urbano di riferimento;*
- G. *prevedere la cessione di aree per l'esecuzione di infrastrutture, di verde pubblico o di servizi in rapporto alla cubatura e/o alla superficie da realizzare, senza modifiche rilevanti dell'ambito urbano con eventuale ridisegno delle stesse e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente funzionali.*

La superficie urbanistica di riferimento di cui ai paragrafi successivi e la conseguente cubatura, sarà calcolata sulla risultanza delle visure catastali riferite al momento della presentazione dell'istanza.

Si potrà ammettere la modalità semplificata in esame, in conformità alle previsioni di P.R.G. e a condizione che le istanze di PDC Convenzionato rispettino le indicazioni generali dei precedenti punti A, B, C, D, E, F e G:

1. **nella zona omogenea di P.R.G. "A"** per i soli interventi privati previsti all'interno delle aree di

ristrutturazione della tavola n. 5 del P.R.G., nell'ambito di quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 1968 e comunque in conformità con quanto previsto dall'art. 17 delle NTA del Vigente PRG.

2. **nella zona omogenea di P.R.G. "B"** in lotti senza limite di estensione territoriale con caratteristiche di residualità del tessuto urbano consolidato.

- Qualora le proposte prevedano insediamenti edilizi su lotti liberi con caratteristiche di continuità territoriale, appartenenti o ai medesimi operatori economici o a soggetti diversi, le stesse, per una valutazione dell'istanza da parte del Servizio competente, dovranno essere presentate sulla base di un planovolumetrico unitario affinché si addivenga ad una pianificazione organica nella quale le volumetrie private, le aree per standard urbanistici e le opere di interesse pubblico funzionali all'intervento siano confacenti ad un loro reale utilizzo da parte della cittadinanza oltre che, una volta cedute secondo le modalità individuate in Convenzione, ad una più razionale manutenzione da parte dell'Amministrazione.
- La proposta, così strutturata verrà unitariamente valutata prima dagli uffici e dopo dalla Giunta Comunale per il riconoscimento dell'interesse pubblico dell'opera individuata e per l'approvazione dello schema di convenzione. In caso di più operatori, lo schema di convenzione dovrà essere sottoscritto dall'insieme dei soggetti coinvolti. In tale fattispecie sarà possibile dare attuazione al programma edificatorio per "lotti funzionali", ovvero considerando per ognuno di essi:
 - la volumetria scaturita dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità;
 - la quota parte di standard pubblici e pertinenziali riferiti a detti volumi;
 - la quota parte dell'opera di urbanizzazione di interesse pubblico la quale comunque dovrà essere configurata anch'essa come "lotto funzionale" dell'intera opera.
- In presenza di aree continue appartenenti a soggetti diversi, l'operatore economico che per primo vorrà dare attuazione al programma edilizio tramite istanza di PDC Convenzionato, avrà l'onere di provvedere alla redazione del planovolumetrico unitario controfirmato da tutti i soggetti coinvolti per completa accettazione, con inclusione di tutte le opere pubbliche previste (standard pubblici riferiti alla volumetria complessiva della proposta ed opera di interesse pubblico funzionale all'intervento edilizio) per le quali andrà predisposto il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economico ai sensi dell'art. 41, allegato I.7 art. 6 comma 7) del D.Lgs. n. 36/2023, con individuazione tecnica ed

economica degli interventi pubblici in lotti funzionali.

- I lotti compresi nella proposta unitaria (planovolumetrico approvato dalla Giunta Comunale), in caso di presentazione differita del Permesso di Costruire Convenzionato da parte di altri soggetti aventi titolo rispetto al primo operatore economico attuatore, rimarranno pertanto vincolati agli obblighi derivanti dalla stessa anche in caso di futura cessione dei beni a soggetti terzi i cui atti pertanto dovranno recare apposita clausola esplicita.
 - In sede di stipula della Convezione, le polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche previste nel planovolumetrico complessivo, (standard pubblici ed opera di interesse pubblico), verranno calcolate in quota parte sulla base del Progetto di Fattibilità Tecnico Economico redatto ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 del solo “lotto funzionale” oggetto di intervento.
 - Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economico delle opere pubbliche previste nei rimanenti “lotti funzionali”, andrà aggiornato tecnicamente ed economicamente all’atto della presentazione delle rispettive istanze da parte degli altri operatori economici.
3. **Nelle zone omogenee “C”**, secondo le diverse classificazioni del Piano Regolatore (CR, CDR-CDU, C1, C2, C3) ed in particolare:
- a) **Nelle zone territoriali classificate come “CR”, “C1”, “C2” e “C3”, in presenza delle seguenti caratteristiche:**
- superficie territoriale continua libera sufficientemente urbanizzata di dimensioni inidonee alla proposizione di piani di Lottizzazioni Convenzionate e Subcomprensori del vigente PRG e pertanto aventi una **superficie compresa tra il lotto minimo ed il 25% dello stesso:**
1.000,00 mq ≤ superficie lotto < 4.000,00 mq
 - superficie territoriale con caratteristiche di residualità del tessuto urbano consolidato.
- b) **Nelle zone territoriali classificate come “CDR” e “CDU”, in presenza delle seguenti caratteristiche:**
- superficie territoriale continua libera sufficientemente urbanizzata di dimensioni inidonee alla proposizione di Subcomprensori del vigente PRG e pertanto aventi una **superficie compresa tra il lotto minimo ed il 20% dello stesso:**
5.000,00 mq ≤ superficie lotto < 25.000,00 mq
 - superficie territoriale con caratteristiche di residualità del tessuto urbano consolidato.

- Qualora vengano presentate istanze di Permesso di Costruire Convenzionato su lotti liberi con caratteristiche di continuità territoriale appartenenti ai medesimi operatori economici o a soggetti diversi, ferme restando le condizioni generali di applicabilità descritte in precedenza, le stesse potranno essere prese in considerazione, e pertanto istruite dagli uffici comunali competenti, a condizione che presentino soluzioni preservanti i diritti edificatori dei proprietari delle rimanenti aree. Nell'ipotesi di un interessamento parziale delle aree (intendendo con ciò il caso in cui l'istanza riguardi lotti di dimensioni minori di quello minimo utile alla proposizione di proposte di pianificazione attuativa e maggiori o uguali del lotto minimo individuato per la proposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato), il soggetto attuatore titolare dell'istanza dovrà verificare che nelle residuali superfici libere vengano preservate le condizioni per la proposizione di successivi interventi di Permesso di Costruire Convenzionato da parte dei legittimi proprietari o aventi titolo. In particolare tale verifica, che dovrà essere predisposta in forma grafica e con il supporto di adeguate tabelle di calcolo, dovrà dimostrare che, al netto dell'area interessata dalla proposta, ad esclusione delle superfici su cui insistano vincoli assoluti di vario genere ove presenti, residuino aree libere con caratteristiche di continuità territoriale che presentino aree edificabili (C) e corrispondenti superfici a standard (V+F), tali da consentire ai legittimi proprietari futuri interventi di PDC Convenzionato. Il tutto al fine di verificare preventivamente che, con l'approvazione del programma edificatorio di parte rimanga preservato lo "ius aedificandi" dei soggetti catastalmente intestatari dei terreni residuali. Per le opere pubbliche previste (standard pubblici riferiti alla volumetria complessiva della proposta ed opera di interesse pubblico funzionale all'intervento edilizio) andrà predisposto il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economico ai sensi dell'art. 41, allegato I.7 art. 6 comma 7) del D.Lgs. n. 36/2023, con individuazione tecnica ed economica degli interventi pubblici in lotti funzionali;

Sono esclusi interventi che presentino le condizioni di seguito individuate:

- a) **In zone "C" di PRG** che, pur avendo disponibilità di aree libere utili alla proposizione di subcomprensori e piani di lottizzazioni, presentino proposte edilizie localizzate solo su porzioni delle medesime per il mancato accordo tra i diversi proprietari i quali, ai fini della presentazione di una proposta edificatoria per mezzo dei richiamati strumenti di Pianificazione Attuativa secondo le NTA del vigente strumento urbanistico generale, avrebbero l'obbligo di costituzione in Consorzio.

b) **In zone “C” di PRG interessate da piani di zona** vigenti oppure scaduti in quanto, in caso di non vigenza e/o decadenza dei medesimi, comunque vanno salvaguardare le possibilità edificatorie previste dall’art. 51 della legge n. 865/71 e s.m.i.

4. **Nelle zone “D” - industriali/artigianali - non ricadenti all’interno del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone**, per i soli interventi edilizi presentati ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 7/2017 con le modalità dell’art 1-ter L.R. n. 36/87 e con la procedura di approvazione degli *“ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio”* ai sensi dell’art. 1, comma 3, della richiamata legge regionale.

Sono esclusi altresì interventi che presentano le condizioni di seguito individuate:

a) **in zone “D” industriali, ricadenti all’interno del “Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone” (P.R.T. A.S.I.)**, in quanto il ricorso a tale strumento è subordinato al recepimento della normativa inerente il P.D.C. Convenzionato (art. 28 – bis DPR n. 380/01) nell’ambito delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento pianificatorio sovraordinato al P.R.G. o sue varianti. Qualora in sede di futura revisione di detto piano (PRT ASI), l’istituto del P.D.C. Convenzionato fosse recepito, gli interventi proposti, a condizione che abbiano ottenuto il preventivo parere tecnico vincolante favorevole da parte del Consorzio Industriale, atto propedeutico al rilascio del titolo edilizio di competenza comunale, potranno essere presi in considerazione.

b) **in zone “D” - industriali/artigianali - non ricadenti all’interno del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone**, ovvero quelle aree con retinatura *“pallinata”* originariamente a destinazione industriale (e pertanto assoggettate a specifica normativa sovraordinata ASI), ma attualmente, a seguito dell’approvazione della Variante al P.R.T. ASI, non più incluse nello Strumento generale regolante l’edificazione nell’ambito delle aree del Consorzio industriale. Per tali aree, che pertanto ad oggi non possiedono norme ed indici di riferimento e che per questo motivo risultano assimilate a *“zone bianche”*, è necessario procedere preliminarmente ad una pianificazione attuativa di iniziativa comunale, in Variante al vigente P.R.G. In assenza, allo stato attuale, dei necessari riferimenti di applicabilità della norma (indici territoriali, fondiari, altezze massime, distacchi, quantificazione degli standard urbanistici in proporzione alla cubatura da insediare, ecc.) è impossibile poter procedere alla valutazione di istanze insistenti in tali aree.

5. **Nelle zone “F”** limitatamente agli edifici di pubblico interesse coerenti con le previsioni del P.R.G. definiti *“servizi collettivi”* nello schema allegato alle NTA del medesimo), *in presenza delle seguenti caratteristiche:*

- a) superficie territoriale continua libera sufficientemente urbanizzata ricadente nell'ambito di limiti comprensoriali o poste al servizio diretto delle zone A" e "B" di dimensione compresa tra il 25% ed il 75% dell'intera zona F;
- b) superficie territoriale continua libera sufficientemente urbanizzata non compresa nell'ambito di limiti comprensoriali (aree con indicazione di attrezzature generali territoriali o urbane) di dimensione compresa tra il 25% ed il 75% del lotto dell'intera zona F.

Allo stato attuale, **il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato è precluso:**

- *nella zona "CE" destinata ad attività agricole, a causa delle specifiche prescrizioni contenute nella legge regionale n. 38 del 1999.*
- *Nelle zone "VA" - vincolo assoluto -*
- *Nelle zone "VAT" - verde attrezzato del P.R.T. dell'A.S.I. -*

CASISTICA

Nello specifico e fatte salve le problematiche al momento non contemplabili, che potranno emergere dalle proposte dei soggetti privati proponenti, fermo restando quanto illustrato, si riportano di seguito i parametri urbanistici specifici per le diverse ZTO di PRG, cui far riferimento nella proposizione degli interventi edilizi avanzati ai sensi dell'art. 28-bis DPR n. 380/01:

- **Zona omogenea "A":** sono ammissibili i soli interventi privati previsti all'interno delle aree di ristrutturazione della tavola n. 5 del P.R.G., nell'ambito di quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 1968 e comunque in conformità con quanto previsto dall'art. 17 delle NTA del Vigente PRG.
- **Zone omogenee "B":** La richiesta di edificazione può essere prodotta solo in riferimento alla disponibilità di un lotto in grado di garantire l'autosufficienza in relazione agli standard necessari per i parcheggi pubblici e privati previsti dalla normativa vigente in virtù della volumetria scaturente dall'applicazione dell'indice di zona e per la contestuale cessione gratuita al Comune di Frosinone di una superficie pari al 22,50% del lotto stesso: tale area da destinare a standard pubblici, dovrà essere in ogni caso utilizzabile e favorire le scelte più opportune e strategiche di ricucitura e riqualificazione del territorio operate dall'Amministrazione.

I parametri urbanistici cui far riferimento sono quelli derivanti dai richiamati studi già redatti ed approvati dal Consiglio Comunale con atti efficaci e di seguito riportati:

Indice di edificabilità di zona (Iz) massimo: 3,00 mc/mq;

Servizi collettivi + Verde pubblico (F + V) minimi = 18,00 mq/ab + 22,50% del lotto;

- Altezza massima consentita per i nuovi edifici non può essere superiore all'altezza massima dei preesistenti edifici circostanti, non potrà comunque superare i 6 piani fuori terra, per un'altezza massima di ml 22,00;
- Distacco dai confini, da strade e spazi pubblici o di uso pubblico, limitatamente al volume interrato dei nuovi edifici: $\leq 2,40$ ml dal limite del confine;
- Distacco dai confini, dalle strade e spazi pubblici o di uso pubblico, per i volumi fuori terra da realizzare: Art. 9 D.M. 1444/1968, con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

Per la sola zona "B" alta, obbligo di presentazione preventiva di uno "Studio di Compatibilità Idrogeologica" in alternativa al parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, per l'intera zona "B" bassa;

- **Zone omogenee "C"** in attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita:
 - a) *la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati;*
 - b) *la dotazione degli standard urbanistici di cui alle quantità individuate dalla Specifica Norma Tecnica riferita alla Zona entro la quale l'intervento si colloca e comunque garantendo le quantità minime individuate dal D.M. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate, potendo ricorrere alla monetizzazione delle quantità eccedenti secondo le modalità del regolamento di cui alla DCC. n. 31 del 05/07/2023;*
 - c) *la presentazione preventiva di uno "Studio di Compatibilità Idrogeologica" in alternativa al parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, in analogia a quanto già stabilito per la zona B ricadente nella parte alta della città;*

I parametri urbanistici cui far riferimento per le diverse declinazioni delle Zone Territoriali "C" sono quelli di seguito riportati:

- a) per le zone di edilizie di espansione denominate CR, C1, C2 e C3 i cui parametri urbanistici sono individuati in relazione alla Superficie Fondiaria, per quanto non espressamente indicato, vi è l'obbligo di attenersi agli articoli 4 (punti da 1 a 16 - aggiunti a seguito della modificazione intervenuta con DGRL n. 13/2008), 11, 12, 13 e 16 delle NTA del vigente PRG (norme inerenti l'edificazione per lottizzazioni convenzionate).

Zona CR -

Indice fondiario massimo (I.F.) = 1,10 mc/mq

Servizi collettivi + Verde pubblico (F + V) minimi = 20,00 mq/ab

Strada di penetrazione (SP) minima = 5,50 mq/ab

Parcheggi pubblici (P) minimi = 4,00 mq/ab

- L'indice fondiario (I.F.), va applicato alla sola superficie con retinatura residenziale desumibile dalla tavola di zonizzazione del PRG, secondo le definizioni dell'art. 3 delle NTA
- I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto specificato al DM 1444/68 art. 9 co. 3.

Zona C1:

Indice fondiario massimo (I.F.) = 1,20 mc/mq

Servizi collettivi + Verde pubblico (F + V) minimi = 27,50 mq/ab

Strada di penetrazione (SP) minima = 5,50 mq/ab

Parcheggi pubblici (P) minimi = 4,00 mq/ab

- L'indice fondiario (I.F.), va applicato alla sola superficie con retinatura residenziale desumibile dalla tavola di zonizzazione del PRG, secondo le definizioni dell'art. 3 delle NTA;
- I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto in proposito è specificato al DM 1444/68 art. 9 co.3.

Zona C2:

Indice fondiario massimo (I.F.) = 0,9 mc/mq

Servizi collettivi + Verde pubblico (F + V) minimi = 32,5 mq/ab

Strada di penetrazione (SP) minima = 6 mq/ab

Parcheggi pubblici (P) minimi = 4 mq/ab

- L'indice fondiario (I.F.), va applicato alla sola superficie con retinatura residenziale desumibile dalla tavola di zonizzazione del PRG, secondo le definizioni dell'art. 3 delle NTA;
- I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto specificato al DM 1444/68 art. 9 co. 3.

Zona C3:

Indice fondiario massimo (I.F.) = 0,15 mc/mq.

- Non è prevista alcuna cessione di standard pubblici.
- L'indice fondiario (I.F.), va applicato alla sola superficie con retinatura residenziale desumibile dalla tavola di zonizzazione del PRG, secondo le definizioni dell'art. 3 delle NTA;

- I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto specificato al DM 1444/68 art. 9 co. 3.
- b) per le zone di edilizie di espansione denominate CDR e CDU, i cui parametri urbanistici sono individuati in relazione alla Superficie Territoriale, per quanto non espressamente indicato, vi è l'obbligo di attenersi agli articoli 4 (punti da 1 a 16 - aggiunti a seguito della modificazione intervenuta con DGRL n. 13/2008), 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 16 delle NTA del vigente PRG. (norme inerenti l'edificazione per subcomprensori).

Zona CDR:

Indice territoriale massimo (I.T.) = 2,7 mc/mq

Servizi collettivi + Verde pubblico (F + V) minimi = 15 mq/ab

Strada di penetrazione (SP) minima = 2,5 mq/ab

Parcheggi pubblici (P) minimi = 6 mq/ab

- L'indice territoriale (I.T.), va applicato alla Superficie Territoriale interna al sub-comprensorio, (retinatura residenziale, servizi, verde, desumibile dalla tavola di zonizzazione del PRG.), ad esclusione delle strade, dei nodi stradali di PRG e delle aree boscate così come individuate dal vigente PTPR, le quali non concorrono ai fini della definizione della superficie territoriale su cui calcolare il relativo indice.
- I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto specificato al DM 1444/68 art. 9 co. 3.
- E' consentito ricavare l'area corrispondente all'indice P (parcheggi pubblici) in tutto o in parte all'interno dell'area servizi (F).
- E' consentita l'utilizzazione ad uffici sino al 20% della cubatura edificata.
- Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici per addetto, fissata dalla tabella allegata in mq 5,00, dovrà procedersi alla seguente verifica:
 - a) *per quanto concerne gli abitanti da insediare il relativo fabbisogno di parcheggi esterni deve essere soddisfatto in relazione all'art. 3, punto d) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 nella misura di mq/ab 25,00;*
 - b) *per quanto concerne gli addetti alle attività commerciali e direzionali, il predetto fabbisogno deve essere soddisfatto in applicazione dell'art. 5, punto 2) del suddetto D.M. nella misura del 40% della superficie lorda destinata alle suddette attività.*
- Analoga verifica dovrà essere fatta per le zone scoperte e verdi.
- In caso aree di sovrapposizione tra due e più zone, potrà essere decisa l'attribuzione per l'una o per l'altra delle zone sovrapposte in sede di proposta di edificazione. L'attribuzione per

l'una o per l'altra zona, comporta, agli effetti del calcolo degli indici specifici, l'applicazione degli indici previsti per la zona prescelta.

Zona CDU:

Indice territoriale massimo (I.T.) = 3,00 mc/mq

Servizi collettivi + Verde pubblico (F + V) minimi = 6,5 mq/ab

Strada di penetrazione (SP) minima = 1,15 mq/ab

Parcheggi pubblici (P) minimi = 5 mq/ab

- L'indice territoriale (I.T.), va applicato alla Superficie Territoriale interna al subcomprensorio, (retinatura residenziale, servizi, verde, desumibile dalla tavola di zonizzazione del PRG.), ad esclusione delle strade, dei nodi stradali di PRG e delle aree boscate così come individuate dal vigente PTPR, le quali non concorrono ai fini della definizione della superficie territoriale su cui calcolare il relativo indice.
- I distacchi tra gli edifici dovranno rispettare quanto specificato al DM 1444/68 art. 9 co. 3.
- E' consentito ricavare l'area corrispondente all' indice P (parcheggi pubblici) in tutto o in parte all'interno dell'area servizi (F).
- E' consentita l'utilizzazione a residenze sino al 30% della cubatura edificata.
- Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici per addetto, fissata dalla tabella allegata in mq 5, dovrà procedersi alla seguente verifica:
 - a) *per quanto concerne gli abitanti da insediare il relativo fabbisogno di parcheggi esterni deve essere soddisfatto in relazione all'art. 3, punto d) del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 nella misura di 25,00 mq/ab;*
 - b) *per quanto concerne gli addetti alle attività commerciali e direzionali, il predetto fabbisogno deve essere soddisfatto in applicazione dell'art. 5, punto 2) del suddetto D.M. nella misura del 40% della superficie lorda destinata alle suddette attività.*
- Analoga verifica dovrà essere fatta per le zone scoperte e verdi.
- In caso aree di sovrapposizione tra due e più zone, potrà essere decisa l'attribuzione per l'una o per l'altra delle zone sovrapposte in sede di proposta di edificazione. L'attribuzione per l'una o per l'altra zona, comporta, agli effetti del calcolo degli indici specifici, l'applicazione degli indici previsti per la zona prescelta.

Nelle zone residuali "F" nella sola ipotesi di interventi edilizi definiti "*servizi collettivi*" secondo lo schema allegato alle NTA dell'infrastruttura di servizio ed ulteriormente specificati

con Determina Dirigenziale n. 3394/2016 (Interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione e criteri per l'istruttoria relativa ad interventi edilizi nelle zone F di Piano Regolatore Generale).

- E' consentito situare attrezzature proprie dei centri minori nei centri superiori (e non viceversa) quando le attrezzature per centri superiori previste nel piano siano state realizzate come localizzate nel P.R.G.
- E' sempre possibile situare nella zona uffici o residenza attrezzature definite "servizi collettivi", nello schema richiamato.
- Quando oltre alla individuazione di zona esista nella tavola di piano un simbolo o una scritta che individua una specifica attrezzatura, nell'area circostante il simbolo potranno essere installate attrezzature collettive diverse da quelle indicate solo quando sia accertato che rimanga disponibile un'area sufficiente alla realizzazione di detta attrezzatura (area definita in base agli standards riportati nello schema dell' infrastruttura di servizio e, in mancanza, ad altri standards ufficiali o valutati a discrezione degli uffici tecnici competenti).
- Per la dislocazione dei servizi collettivi si rinvia anche a quanto indicato nell'art. 8 (edificazione per subcompensorio) e art. 3 (descrizione degli indici urbanistici) delle NTA.
- Per i distacchi stradali va tenuto presente quanto stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/1968, esclusa la facoltà di cui al 2° periodo dell'ultimo comma dell'art. 9 del decreto succitato.
 - a) **Nelle aree di zona "F" ricadenti nell'ambito di limiti compensoriali delle zone "C" o poste al servizio diretto della zona "B", l'indice di zona (I.Z.) massimo consentito è pari all'I.F. o I.T. massimo consentito per le singole zone.**
- Per la dotazione di spazi verdi e parcheggi nell'ambito delle zone F va rispettato quanto disposto al comma 2, art. 5 del Decreto Ministeriale n. 1444/1968.
 - b) **Nelle aree di zona "F" non comprese nell'ambito di limiti compensoriali delle zone "C" (aree con indicazione di attrezzature generali territoriali o urbane) l'I.T. massimo consentito è 0,5 mc/mq.**

2. **Elementi di interesse pubblico:** per poter accedere all'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato l'Operatore Economico proponente, al fine di poter ricondurre l'operazione di individuazione dell'elemento di pubblico interesse a fattispecie limitate, oggettive, ordinarie, misurabili ed economicamente quantificabili ha l'obbligo di proporre all'Amministrazione, le fattispecie di seguito indicate:

- a) *cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*

- b) *realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione sotto-soglia comunitaria ai sensi del D.Lgs. 36/2023 art. 13 comma 7 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica proposto (ovvero localizzate nel medesimo comprensorio o zona di riferimento).*

3. Individuazione parametro economico di collegamento tra valore dell'intervento privato e

l'elemento di interesse pubblico: in ottemperanza ai principi dell'art. 1 della L. 241/1990 con

particolare riferimento a quello dell'imparzialità e a quello della par conditio tra gli operatori economici operanti sul mercato nonché ai fini della corretta gestione del procedimento amministrativo si indica di seguito il parametro che definisce, secondo il principio di proporzionalità, il rapporto tra il valore economico dell'intervento privato dell'operatore proponente e quello dell'opera di urbanizzazione di interesse pubblico da individuare a cura del medesimo a fronte del ricorso all'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato. **Il valore economico minimo dell'elemento di interesse pubblico per il quale l'Amministrazione può concedere il ricorso all'istituto del PDC Convenzionato, è fissato nella percentuale minima del 1,5% di quello derivante dall'applicazione, alla cubatura di progetto, delle tariffe a metro cubo del bollettino Prezzi Tipologie Edilizie DEI edizione 2024 - PARTE PRIMA Prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie con riferimento alle fattispecie di seguito indicate:**

A. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

| | | |
|------|---|-------------|
| A.1 | <i>Edificio a torre</i> | € 328,00/mc |
| A.3 | <i>Edificio residenziale multipiano</i> | € 334,00/mc |
| A.9 | <i>Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati</i> | € 641,00/mc |
| A.11 | <i>Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati</i> | € 670,00/mc |

B. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO

| | | |
|-----|--|-------------|
| B.3 | <i>Ville a schiera industrializzate</i> | € 347,00/mc |
| B.4 | <i>Edificio residenziale pluripiano</i> | € 286,00/mc |
| B.7 | <i>Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati</i> | € 469,00/mc |
| B.8 | <i>Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati e negozi</i> | € 438,00/mc |

D. EDILIZIA TERZIARIA

| | | |
|-------------|--|--------------------|
| <i>D.5</i> | <i>Centro commerciale</i> | <i>€ 546,00/mc</i> |
| <i>D.16</i> | <i>Fabbricato uffici a pianta rettangolare</i> | <i>€ 423,00/mc</i> |
| <i>D.19</i> | <i>Fabbricato uffici con piani interrati ad uso parcheggio</i> | <i>€ 635,00/mc</i> |

Il bollettino Prezzi Tipologie Edilizie DEI edizione 2024 costituisce, pertanto, l'unico elemento di riferimento per la determinazione dei costi e delle percentuali indicati: qualora lo stesso subisse nelle annualità successive delle modifiche degli importi in aumento o in diminuzione, l'Amministrazione provvederà con determinazione dell'organo di gestione a recepire gli eventuali adeguamenti.

Le opere di urbanizzazione proposte dal titolare della proposta di PDC Convenzionato devono obbligatoriamente essere perviste in aree nella documentata disponibilità del richiedente (proprietà o altro diritto d'uso) ovvero nella disponibilità patrimoniale dell'Ente.

In relazione al precedente punto 2. lett. a) cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori, al fine della determinazione del valore economico dell'area oggetto di cessione, l'Operatore proponente dovrà allegare alla documentazione relativa all'istanza, apposita stima del medesimo bene redatta o certificata dall'Agenzia delle Entrate.

Determinato il valore economico dell'intervento privato e dell'opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale allo stesso che, tradotto nei termini sopra descritti presenta i dovuti caratteri di oggettività, l'organo competente, ovvero la Giunta Comunale, sarà tenuta ad esprimersi con propria Deliberazione in ordine all'opera:

- a) rilevandone i caratteri di pubblico interesse e pertanto approvando l'allegato schema di convenzione sottoscritto per accettazione dal proponente privato;*
- b) non rilevandone i caratteri di pubblico interesse;*

- Nell'ipotesi a) l'operatore economico proponente, a seguito di presentazione della documentazione richiesta dagli uffici necessari alla stipula della Convenzione, della successiva sottoscrizione della medesima e dell'acquisizione del titolo abilitativo, sarà autorizzato a realizzare sia l'intervento privato con standard pubblici connessi al medesimo che l'opera di interesse pubblico essendo l'intervento di Permesso di Costruire Convenzionato proponibile solo a condizione che l'importo complessivo delle opere pubbliche di urbanizzazione risulti inferiore alla soglia comunitaria e pertanto eseguibili direttamente dal titolare del Permesso di Costruire, o da quest'ultimo

assegnata a terzi, secondo quanto stabilito dall'articolo 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

- Nell'ipotesi b) con motivazione espressa della Giunta Comunale, qualora l'opera non fosse ritenuta di interesse pubblico, il responsabile del Procedimento procede all'invio del preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis L.241/1990 ed al successivo diniego dell'istanza.

DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI PROGETTUALI

- Con riferimento alla presentazione del permesso di costruire convenzionato, di cui al punto 1 della PROCEDURA, la documentazione a corredo dell'istanza da presentare in formato digitale secondo i vigenti strumenti di ricezione dello Sportello Unico per l'Edilizia è la seguente:

1) PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA CONTENENTE:

- a) Stralcio del P.T.P.R. vigente (Tavole A-B-C-D) con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa legenda;*
- b) Stralcio del P.S.A.I. vigente con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa legenda;*
- c) Stralcio del P.R.G. vigente con precisa localizzazione dell'area dell'intervento e relativa zonizzazione;*
- d) Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relative all'area in argomento ed indicazione dei parametri urbanistici utilizzati facendo riferimento a quanto indicato nel presente Regolamento;*
- e) Sovrapposizione cartografica contenente: stralcio di PRG - catastale ed aerofotogrammetrico con individuazione della superficie territoriale continua libera, al netto delle aree sulle quali gravassero vincoli di inedificabilità assoluta (derivanti dal PTPR, PSAI e altri piani sovraordinati), ai fini della dimostrazione di inapplicabilità degli strumenti canonici di attuazione del PRG (Subcomprensorio e lottizzazione convenzionata)*
- f) Individuazione su medesima base cartografica della superficie di intervento, con tabelle di calcolo di dimostrazione, per i lotti residuali riferiti all'intera superficie così come definita al punto che precede, della preservazione dei diritti edificatori degli stessi;*
- g) Stralcio catastale aggiornato in scala 1: 2.000 con precisa localizzazione dell'area dell'intervento, con indicazione delle particelle interessate e la relativa superficie catastale;*

- h) *Planimetria generale dell'area d'intervento relativa allo stato dei luoghi in scala 1:200;*
- i) *Planimetria della proposta planovolumetrica, estesa all'immediato contesto di riferimento in scala 1:200 in relazione alle dimensioni e particolarità dell'ambito, con evidenziazione degli elementi progettuali vincolanti che potranno essere oggetto specifico di convenzionamento (ad esempio: superficie coperta, accessi carrabili, viabilità, ingombro dei fabbricati, distanza da altri fabbricati, altezze dei fabbricati, cessioni per urbanizzazione primarie direttamente pertinenti l'intervento, individuazione dello standard da cedere all'amministrazione comunale, opere a scomputo, etc) rispetto a quelli puramente descrittivi e che potranno quindi essere oggetto di modifiche progettuali (piante, prospetti, sezioni, eventuali simulazioni prospettiche-assonometriche-fotografiche-rendering e sintesi degli elementi vincolanti oggetto del convenzionamento).*
- j) *Tabella riassuntiva dei dati vincolanti di progetto (superficie in cessione ripartita laddove necessario per le varie funzioni, quantità di parcheggi, conteggio dello standard di legge, etc.);*
- k) *Stima dei Costi dell'intervento privato (della sola volumetria interrata e fuoriterra) con riferimento ad una delle tipologie indicate nella precedente Tabella Prezzi Tipologie Edilizie DEI edizione 2024;*
- l) *individuazione, nell'ambito della proposta planovolumetrica di cui al precedente punto f):*
- l.1) delle aree a standard urbanistici scaturenti dalla volumetria da insediare ed oggetto di cessione al Comune,*
- l.2) dell'opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale all'intervento di cui si propone la realizzazione:*

Sia per la sistemazione (ove previsto) delle aree a standard urbanistici scaturenti dalla volumetria da insediare ed oggetto di cessione al Comune (l.1), che per l'opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale all'intervento (l.2), andrà redatto il Progetto di fattibilità tecnico-economico con i contenuti dell'allegato I.7 dell'art. 41 D.Lgs 36/2023 – Sezione II – art.6.

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA illustrante l'ipotesi progettuale nei suoi elementi qualitativi e quantitativi in relazione a tutti gli elementi evidenziati nella tavola planovolumetrico, con riferimento agli esiti dell'analisi urbanistica del sito, agli obiettivi e all'impostazione progettuale

conseguente;

- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO dell'area oggetto dell'intervento;
- 3) SCHEMA DI CONVENZIONE redatto sulla base del modello (Sub B) allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Servizio preposto al rilascio del permesso di costruire convenzionato si riserva di richiedere in qualsiasi momento, la documentazione di rito propedeutica al rilascio dello stesso.

PROCEDURA

- Ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., 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. 380/01 e ss.mm. e ii., nonché dall'art. 1-ter della L.R. n. 36/87 e ss.mm. e ii.
- A tale assunto va aggiunto che alla Convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm. e ii.
- La procedura, suddivisa in due fasi distinte, è riassunta nel modo seguente.

La prima fase prevede:

1. Presentazione in formato digitale al S.U.E. dell'istanza di permesso di costruire convenzionato i cui contenuti sono specificati al precedente paragrafo (DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI PROGETTUALI), con la quale viene avviato il procedimento: la stessa dovrà essere comprensiva del versamento dei Diritti di segreteria e di una Polizza fideiussoria (da stipularsi secondo le modalità indicate all'articolo 13 – punto 13.3 della Convenzione), pari ad € 10.000,00 (100 € al giorno x 100 giorni = 10.000,00 €) che l'operatore economico proponente presta a garanzia dell'esecuzione degli adempimenti previsti fino all'approvazione della proposta da parte della Giunta Comunale. In caso di inadempimento, previa diffida di 10 giorni, il Comune avvia il procedimento di riscossione coattiva della Polizza fideiussoria e la decadenza dell'istanza di permesso di costruire convenzionato;
2. Istruttoria dell'istanza da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica e SUE in merito:
 - alla compatibilità urbanistico-edilizia dell'intervento proposto dall'operatore economico privato in ordine alle Linee Guida, alle NTA di PRG ed al REC;
 - al grado di urbanizzazione primaria dell'area ove l'intervento si colloca;
- 2.1 per istanze di PDC Convenzionato che propongano opere di urbanizzazione non previste dal vigente PRG e per le quali la Giunta Comunale riconosca l'interesse pubblico con propria Deliberazione secondo quanto indicato ai successivi punti, risulterà necessario attivare la

procedura di approvazione di specifica variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.19 D.P.R. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99 all'esito positivo della quale rimane vincolato il rilascio del titolo edilizio richiesto.

3. in caso di richiesta di monetizzazione degli standard urbanistici:

- *controllo della legittimità della medesima, verificando che non vi siano spazi idonei alla totale dotazione prevista dal PRG per la corrispondente ZTO, nell'area di intervento;*
- *controllo della quantità di standard pubblici eccedenti, rispetto alla dotazione minima garantita di 18,00 mq/ab così come stabilito dal DM n. 1444/68, eventualmente monetizzabili; (riferimento al reg comunale approvato);*

3.1 in assenza di richiesta di monetizzazione e nel caso in cui la quantità di aree da cedere a titolo di standard urbanistici in misura eccedente 18,00 mq/ab, siano ritenute inidonee al loro effettivo utilizzo per ubicazione e/o consistenza, l'Ufficio procederà alla quantificazione dell'importo da versare a titolo di monetizzazione equivalente;

4. valutazione **dell'opera di interesse pubblico proposta nell'intervento e del nesso di funzionalità della medesima con il programma edificatorio privato nell'ambito del tessuto urbanistico circostante.** *A tal fine si specifica che il concetto causale di funzionalità delle opere di urbanizzazione rispetto all'intervento urbanistico è collegato all'«intervento di trasformazione urbanistica del territorio» e si riferisce all'incremento del carico urbanistico determinato dal nuovo insediamento, delineando un ambito più ampio rispetto a quello relativo all'intervento sul singolo edificio. In quest'ottica sono considerati funzionali all'intervento urbanistico anche opere afferenti ad un'area più estesa di quella del singolo edificio, ma che tendono a rendere l'edificio stesso coerente e connesso con il tessuto urbanistico circostante.*

4. verifica della correttezza della quantificazione economica dell'importo del valore minimo dell'opera di urbanizzazione proposta quale elemento di pubblico interesse in relazione al valore determinato per l'intervento privato in applicazione ai valori a mc **del bollettino Prezzi Tipologie Edilizie DEI edizione 2024** per le tipologie in precedenza individuate;

5. richiesta di eventuali integrazioni documentali;

6. **Sia in merito all'intervento privato, che alle opere pubbliche (realizzazione standard e opera di interesse pubblico proposta)** conclusione della fase istruttoria con apposita relazione attestante la conformità urbanistica e la fattibilità della proposta progettuale;

7. Predisposizione della proposta di Deliberazione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale completa di schema di Convenzione da redigere entro 15 giorni dalla avvenuta relazione istruttoria attestante la conformità urbanistica e la fattibilità della proposta progettuale (intervento privato ed opere pubbliche).

La seconda fase prevede:

1. **(ipotesi A1) – opera di interesse pubblico conforme al P.R.G. - Deliberazione da parte della Giunta Comunale** con cui l'organo di governo cittadino:

- a) prende atto della relazione di conclusione positiva dell'istruttoria del Servizio competente in merito all'istanza di PDC Convenzionato (intervento privato ed opere pubbliche);
- b) riconosce l'interesse per la collettività dell'opera pubblica inclusa nella proposta di PDC Convenzionato;
- c) approva il Progetto presentato con istanza di parte (Intervento privato e Progetto di Fattibilità Tecnico Economico delle opere pubbliche – standard pubblici dell'intervento privato e opera pubblica inclusa nella proposta di PDC Convenzionato);
- d) approva lo schema di convenzione.
- e) Concede/non concede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020.

- 1.1. **(ipotesi A2) - opera di interesse pubblico in variante al P.R.G. - Deliberazione da parte della Giunta Comunale** con cui l'organo di governo cittadino:

- a) prende atto della relazione di conclusione positiva dell'istruttoria del Servizio competente in merito all'istanza di PDC Convenzionato (intervento privato ed opere pubbliche);
- b) riconosce l'interesse per la collettività dell'opera pubblica inclusa nella proposta di PDC Convenzionato;
- c) approva il Progetto presentato con istanza di parte (Intervento privato e Progetto di Fattibilità Tecnico Economico delle opere pubbliche – standard pubblici dell'intervento privato e opera pubblica inclusa nella proposta di PDC Convenzionato) vincolando l'esito del procedimento alla positiva conclusione di approvazione della variante urbanistica puntuale di competenza del Consiglio Comunale dell'opera di urbanizzazione di interesse pubblico;

- d) concede/non concede lo scomputo dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020;
 - e) approva lo schema di convenzione;
 - f) demanda al Dirigente competente l'attivazione della procedura di approvazione della variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.19 D.P.R. n. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99 che prevede:
 - a. avviso di avvio del procedimento 20 giorni prima della Deliberazione di cui al punto successivo;*
 - b. Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del PFTE per l'adozione della variante Urbanistica semplificata e contestuale apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione ai sensi dell'art.19 D.P.R. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99;*
 - c. deposito degli atti adottati in libera visione al pubblico presso l'Ufficio di Segreteria del Comune per 10 giorni consecutivi;*
 - d. pubblicazione, per il medesimo periodo degli stessi atti sul sito istituzionale www.comune.frosinone.it in conformità alla normativa vigente;*
 - e. pubblicazione contestuale dell'avviso di adozione, deposito e messa a disposizione degli atti relativi alla variante urbanistica semplificata sul B.U.R.L. (art. 21, comma 12 della L.R. n. 38/1999);*
 - f. osservazioni da far pervenire nei 20 giorni successivi alla scadenza di pubblicazione sul B.U.R.L.;*
 - g. Deliberazione di Consiglio Comunale di Controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni pervenute entro i termini da approvarsi entro 20 giorni dalla data di scadenza per la loro proposizione.*
2. Entro 5 giorni a decorrere dalla data di approvazione della Delibera di Giunta Comunale o della Delibera di Consiglio Comunale secondo quanto chiarito in precedenza, indizione della conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, finalizzata all'acquisizione dei pareri del PFTE delle opere pubbliche, con partecipazione di tutte le amministrazioni interessate, ivi comprese le regioni, le province autonome, i comuni incisi dall'opera e le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute nei termini previsti dalla legge;
3. determinazione Dirigenziale conclusiva della conferenza di servizi di approvazione delle opere

pubbliche (sistemazione e/o delle aree a standard urbanistici scaturenti dalla volumetria da insediare ed oggetto di cessione al Comune, e opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale all'intervento) ai fini del loro inserimento in programmazione secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.Lgs. n. 36/2023 contenente:

- a) *il provvedimento di valutazione di impatto ambientale;*
- b) *la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico;*
- c) *i titoli abilitativi necessari, e la dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità delle opere che consenta la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato.*

4. per le opere di urbanizzazione di cui ai punti 2.1 prima fase e 1.1 seconda fase, Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione e dichiarazione di efficacia della variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.19 D.P.R. n. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99;
5. entro il termine di 20 giorni da considerarsi a far data dalla ricezione della documentazione richiesta da parte del Servizio competente, ivi inclusa la stipula di apposite e distinte polizze fideiussorie di valore pari all'importo del Quadro Tecnico Economico delle opere pubbliche (standard pubblici in caso di esecuzione di lavori ed opera di urbanizzazione di interesse pubblico), da stipularsi secondo le modalità indicate all'articolo 13 – punto 13.3 dello schema di Convenzione, stipula della Convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. e art. 1-ter della L.R. n. 36/ 87 e ss.mm. e ii.;
6. calcolo e richiesta contributo di costruzione entro 20 giorni dalla stipula della Convenzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente;
7. Rilascio del Titolo edilizio entro il termine di 20 giorni dall'avvenuto pagamento del contributo di costruzione come quantificato nella comunicazione di cui al punto precedente;
8. redazione del Progetto esecutivo delle opere pubbliche da trasmettere prima dell'inizio dei lavori dell'intervento privato pena il mancato avvio degli stessi;
9. verifica e validazione del progetto esecutivo da parte degli uffici comunali;
10. determinazione dirigenziale di approvazione delle opere pubbliche;
11. esecuzione dei lavori nei tempi previsti dalla Convenzione;
12. collaudo tecnico delle opere come previsto dalla Convenzione;
13. consegna delle opere al Comune come previsto dalla Convenzione;

14. deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 19 legge 7 agosto 1990, n. 241.
2. **(ipotesi B) - Restituzione della proposta di Deliberazione della Giunta Comunale, contenente la motivazione per la quale per l'elemento di interesse pubblico proposto non vengono ravvisati i caratteri di pubblica utilità tali da soddisfare una reale esigenza funzionale nell'area in cui il medesimo risulta ipotizzato.**
- 2.1 invio del preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis L. n. 241/1990 e successivo diniego dell'istanza responsabile del Procedimento procede.