

**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.**

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI FROSINONE

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
REGOLANTE I RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE
DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, DI SEGUITO DENOMINATO P.D.C.C.**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in Frosinone, nell'ufficio di Segreteria del Comune avanti a me dott. _____, Segretario Generale del Comune di Frosinone, autorizzato per legge a rogare i contratti nei quali l'Ente è parte e ad autenticare le scritture private gli atti unilaterali nell'interesse dell'Ente ai sensi dell'articolo 97 comma 4 lett. c) del T.U. 18.08.2000 n. 267, si sono costituiti i signori:

1. Arch./ing. _____ il quale interviene nella sua qualità di Dirigente responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Frosinone, in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e giusto Decreto Sindacale di incarico prot.n. ___ del _____;

di seguito definito come Comune;

2. La Ditta proponente rappresenta dai signori:

Il sig./sig.ra _____, nella persona del legale rappresentante della ditta _____, con sede in _____ (____), via _____ n. ___ in qualità di _____ del terreno distinto al N.C.T. del Comune di Frosinone al Foglio ___ mappali nn. ___ di ___ ha/mq;

di seguito definito come Proprietà – Soggetto attuatore;

Detti comparenti, della cui identità personale io, ufficiale rogante, sono personalmente certo, previa concorde

rinunzia ai testi col mio consenso,

PREMESSO CHE

1. La Proprietà - soggetto/i attuatore/i _____ ha/hanno nella propria disponibilità:

a) le aree interessate dall'intervento edilizio privato e relativi standard urbanistici, site nel Comune di Frosinone in via/località _____, della superficie complessiva di mq ____, aree meglio individuate al Catasto del Comune di Frosinone al Foglio n. _____ Mappali nn. _____ in virtù:

- _____;

b) le aree su cui viene proposta l'opera di urbanizzazione di interesse pubblico, site nel Comune di Frosinone in via/località _____, della superficie complessiva di mq ____, aree meglio individuate al Catasto del Comune di Frosinone al Foglio n. _____ Mappali nn. _____ in virtù:

- _____;

e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

2. Tali aree sono incluse:

a) nella zona territoriale omogenea “ _____ ”

b) nella zona territoriale omogenea “ _____ ”

del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministeriale n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 111 del 27/04/1972;

3. il sopracitato strumento urbanistico generale, attraverso le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) subordina il rilascio del Permesso di Costruire, alla redazione di un piano attuativo con il quale vengono individuate le aree in cessione all'Amministrazione Comunale;

4. l'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. prevede che:

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.*

- 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.
- Il termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato può essere modulato in relazione agli “stralci funzionali” previsti dalla Convenzione.
- 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;

5. con L.R. 10 agosto 2016, n. 12 è stato introdotto l'art.1-ter alla L.R. 02 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e ii., concernente il Permesso di Costruire Convenzionato, 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;*

6. con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____, sono state approvate le linee guida (“Sub. A”) e lo schema di convenzione (“Sub. B”) per l'applicazione dell'articolo 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., riguardanti il permesso di costruire convenzionato e pertanto, con l'approvazione della deliberazione suddetta e relativi allegati (A linee guida e B schema di convenzione), le precedenti Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 11 del 27/02/2015 di approvazione delle “Linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del T.U.E.” e n. 39 del 23/07/2015

di rettifica ed integrazione della precedente, sono da considerarsi superate;

7. con istanza acquisita al protocollo generale dell'Ente, n. ____ del ____ il sopra indicato Soggetto Attuatore ha attivato un procedimento, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, volto al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di _____ su lotti di terreno, siti in Via _____, censiti in Catasto al Foglio _____, mappali nn. _____, ricadenti per una superficie complessiva di mq _____ in zona territoriale omogenea "_____" (_____) del vigente P.R.G., come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO "E"**);

Visti:

- il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Ministeriale n. 1400 del 21/03/1972 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 111 del 27/04/1972;

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- il DD.MM. 1.4.1968, n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;

- la legge 28.1.1977 n. 10;

- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;

- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;

- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;

- il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

- Il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.

- il Decreto Legislativo n. 36/2023;

- il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni;

- La Legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;

- lo Statuto del Comune di Frosinone;

Vista altresì l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato acquisita in atti dell'Ente con prot. ____ n. ____ del ____, costituita dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva, i quali si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale:

- Tav. _____
- Tav. _____
- Stima dei Costi dell'**intervento privato** (della sola volumetria interrata e fuori terra) con riferimento ad una delle tipologie indicate nella Tabella Prezzi Tipologie Edilizie DEI edizione 2024 delle Linee guida Allegato "SUB-A" della DCC n. __ del __;
- **progetto di fattibilità tecnico-economico (PFTE) ai sensi dell'art. 41 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 (allegato I.7 - SEZIONE II – art.6)**, relativo alla realizzazione delle aree per standard pubblici (ove previsto) ed alle opere di interesse pubblico funzionali all'intervento privato composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. _____
 - Tav. _____
- Schema di Convenzione sul modello "SUB B" approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____;
- Schema planovolumetrico urbanistico d'insieme con indicazione degli indici urbanistici ed edilizi, gli standard urbanistici, la suddivisione dell'ambito in stralci funzionali (eventuale);

Dato atto che:

- per la predetta istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, in cui risultano incluse **opere di interesse pubblico conformi al PRG**, con Delibera di Giunta Comunale n. __ del __/__/__:
- a) è stato preso atto della relazione di conclusione positiva dell'istruttoria del Servizio competente in merito all'istanza di PDCC (intervento privato ed opere pubbliche) prot. n. __ del _____;
- b) è stato riconosciuto l'interesse per la collettività dell'opera pubblica inclusa nella proposta di PDCC;
- c) è stato approvato 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 PDCC);
- d) è stato approvato lo schema di convenzione.
- e) è stato Concesso/non concesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020.
- l'opera di interesse pubblico è costituita nello specifico:
 - a) *dalla realizzazione di _____ su aree distinte in catasto al Foglio n. __ mappali nn.*

____, opere pertanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica proposto,

(oppure)

b) dalla cessione delle aree distinte in catasto al Foglio n. __ mappali nn. ____anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

- con nota Prot. n. ____ è stata indetta, nei termini previsti dalla legge, la 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,
- la richiamata conferenza dei servizi è stata conclusa con Determinazione Dirigenziale n. ____ del ____ di approvazione delle opere pubbliche 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.

- con nota prot. n. ____ del ____ è stata richiesta alla "Proprietà – soggetto attuatore" la documentazione necessaria alla stipula della convenzione;
- la "Proprietà – soggetto attuatore" con nota prot. n. ____ del ____ ha trasmesso al Settore competente la richiesta documentazione;

(oppure)

- per la predetta istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, in cui risultano incluse **opere di interesse pubblico in variante al P.R.G.**, con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del __/__/__:
 - a) è stato preso atto della relazione di conclusione positiva dell'istruttoria del Servizio competente in merito all'istanza di PDCC (intervento privato ed opere pubbliche) prot. n. ____ del ____;
 - b) è stato riconosciuto l'interesse per la collettività dell'opera pubblica inclusa nella proposta di PDCC;
 - a) è stato approvato 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 PDCC) 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;
 - c) è stato approvato lo schema di convenzione;
 - d) è stato Concesso/non concesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R n. 380/2001 secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020;

e) è stata demandata al Dirigente competente l'attivazione della procedura di approvazione della variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.19 D.P.R. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99 per l'opera di interesse pubblico costituita nello specifico:

c) *dalla realizzazione di _____ su aree distinte in catasto al Foglio n. __ mappali nn. _____, opere pertanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica proposto,*

(oppure)

d) *dalla cessione delle aree distinte in catasto al Foglio n. __ mappali nn. _____ anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*

- è stato pubblicato l'avviso di avvio del procedimento n. ____ del ____;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato approvato il PFTE dell'opera di interesse pubblico e contestualmente adottata la 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;
- gli atti adottati sono stati depositati in libera visione al pubblico per 10 giorni consecutivi (dal _____ al _____) presso l'Ufficio di Segreteria del Comune;
- a. si è provveduto alla pubblicazione degli stessi atti, per il medesimo periodo sul sito istituzionale www.comune.frosinone.it in conformità alla normativa vigente;
- si è provveduto alla contestuale pubblicazione dell'avviso di adozione, deposito e messa a disposizione degli atti relativi alla variante urbanistica semplificata sul B.U.R.L. n. _____ del _____ ai sensi dell'art. 21, comma 12 della L.R. n. 38/1999;
- nei 20 giorni successivi alla scadenza di pubblicazione sul B.U.R.L. (_____) sono/non sono pervenute osservazioni/opposizioni;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stato controdedotto alle osservazioni/opposizioni pervenute entro i termini;
- con nota Prot. n. _____ è stata indetta, nei termini previsti dalla legge, la 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,
- la richiamata conferenza dei servizi è stata conclusa con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____ di approvazione delle opere pubbliche ai fini del loro inserimento in programmazione secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.Lgs. n. 36/2023 contenente:

d) *il provvedimento di valutazione di impatto ambientale;*

e) *la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico;*

f) 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.

- con nota prot. n. ____ del ____ è stata richiesta alla “Proprietà – soggetto attuatore” la documentazione necessaria alla stipula della convenzione;
- la “Proprietà – soggetto attuatore” con nota prot. n. ____ del ____ ha trasmesso al Settore competente la richiesta documentazione;

Preso Atto, pertanto, che per quanto sopra esposto si rende necessaria la stipula di una Convenzione, ai sensi dell’art. 28 bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. n. 36/1987, per la disciplina degli obblighi che il soggetto attuatore si assume, ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio richiesto.

TUTTO CIO' PREMESSO

considerato e descritto, da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra specificate

STIPULANO

La presente Convenzione da trascriversi a cura dell’Ente con oneri a carico del “Privato-Soggetto/i attuatore/i” quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ARTICOLO 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 1 bis

GLOSSARIO

- **PDCC:** Permesso di Costruire Convenzionato;
- **PFTE:** Progetto di Fattibilità Tecnico-Economico dell’art. 41 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 (allegato I.7 - SEZIONE II – art.6);
- **SC-(SUB_B):** Schema di convenzione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ____del____;
- **SC-(DGC):** Schema di convenzione sottoscritto per accettazione dall’operatore economico proponente l’istanza di PDCC approvato con Delibera di Giunta Comunale n. ____del____

unitamente al PFTE delle opere pubbliche (standard e opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale all'intervento edilizio);

- **C-(DGC):** Convenzione sottoscritta dall'operatore economico e dal rappresentante legale dell'Ente.

ARTICOLO 2

OBBLIGHI GENERALI

2.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il "Comune" e la "Proprietà-Soggetto Attuatore".

2.2 La "Proprietà-Soggetto Attuatore" è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla "La Proprietà-Soggetto Attuatore" si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. La "Proprietà-Soggetto Attuatore" s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte della proprietà- soggetto attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

2.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla "Proprietà-Soggetto Attuatore" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

2.4 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

ARTICOLO 2 bis

DURATA DELLA CONVENZIONE

2.1-bis Ai sensi dell'art. 28-bis, comma 4 e comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il programma costruttivo denominato "....." sarà attuato in "lotti funzionali", ed il termine di validità della presente convenzione nonché i termini per l'attuazione di ciascun ambito sono, pertanto, modulati come di seguito indicato:

* stralcio n. (...nome...):periodo previsto per l'attuazione.....

* stralcio n. (...nome....):periodo previsto per l'attuazione.....

atteso che la norma non prevede termini massimi di validità ed è la stessa convenzione che deve disciplinare tutti gli aspetti relativi all'attuazione dello specifico intervento, ivi compresa la durata del/dei titolo/i stesso/i.

2.2-bis Trascorsi i tempi previsti per la realizzazione delle opere previste nei singoli ambiti funzionali i lavori iniziati ed eventualmente non ancora, in tutto o in parte, ultimati potranno essere completati, previa approvazione del Comune come esplicitato al successivo comma **2.3-bis** a condizione che la loro esecuzione avvenga nel rispetto del titolo edilizio rilasciato e non si pongano in contrasto con la normativa, anche di piano, nel frattempo intervenuta.

2.3-bis È consentito, su motivata richiesta del soggetto attuatore e previa approvazione del Comune, apportare modifiche al cronoprogramma anticipando o posticipando il termine di attuazione di ogni ambito e/o accorpendo l'attuazione di più ambiti nel rispetto, comunque, del termine massimo di validità della convenzione.

2.4-bis La presente convenzione ha durata fino al completamento del programma costruttivo “.....”, all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere di interesse pubblico, nonché all'avvenuta cessione delle aree ovvero all'avvenuta costituzione di servitù pubblica su dette aree. Il termine massimo è, comunque, fissato in 10 (dieci) anni dalla data di stipula per atto pubblico della presente convenzione. Allo scadere del termine è facoltà delle parti stipulare una nuova convenzione per la parte del programma costruttivo rimasta eventualmente inattuata.

2.5-bis Il termine di cui al precedente comma, nonché tutti i termini indicati al precedente comma 2.1 possono essere prorogati dal Comune, su motivata richiesta del Soggetto Attuatore, per ragioni di comprovata necessità ed in conformità alle disposizioni di legge.

ARTICOLO 2 ter

PROCEDIMENTO/MODALITA' DEL PDCC

La procedura per il rilascio del PDCC convenzionato, suddivisa in due fasi distinte, è riassunta nel modo seguente:

La prima fase prevede:

2.1-ter 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 = 0.000,00 €) 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;

2.2-ter 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.

2.2.1-ter 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.

2.3-ter 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).*

2.3.1-ter 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.

2.4-ter **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.*

2.5-ter 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.

2.6-ter richiesta di eventuali integrazioni documentali.

2.7-ter 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.

2.7-ter 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:

2.1-ter A (ipotesi A1) – opera di urbanizzazione di interesse pubblico conforme al PRG - 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 PDCC (intervento privato ed opere pubbliche);
- b) riconosce l'interesse per la collettività dell'opera pubblica inclusa nella proposta di PDCC;
- 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 PDCC);
- d) approva lo schema di convenzione **SC-(DGC)**;
- 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.

2.1-ter B (ipotesi A2) - opera di urbanizzazione di interesse pubblico in variante al PRG - Deliberazione da parte della Giunta Comunale con cui l'organo di governo cittadino:

- b) prende atto della relazione di conclusione positiva dell'istruttoria del Servizio competente in merito all'istanza di PDCC (intervento privato ed opere pubbliche);
- c) riconosce l'interesse per la collettività dell'opera pubblica inclusa nella proposta di PDCC;
- d) 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 PDCC) 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;
- e) concede/non concede lo scomputo dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 degli oneri di

urbanizzazione secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020;

f) approva lo schema di convenzione **SC-(DGC)**;

g) demanda al Dirigente competente l'attivazione della procedura di approvazione della variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.19 D.P.R. 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;*
- 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.*

2.2.1-ter Entro 5 giorni a decorrere dalla data di approvazione della Delibera di Giunta Comunale di cui ai punti 9 o della Delibera di Consiglio Comunale nei casi di cui al punto 9.1, 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.

2.2.2-ter 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:

g) *il provvedimento di valutazione di impatto ambientale;*

h) *la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico;*

i) *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.*

2.2.3-ter Per le opere di urbanizzazione di cui ai punti **2.2.1-ter prima fase** e **2.1-ter B seconda fase**, Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione e dichiarazione di efficacia della variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.19 D.P.R. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99.

2.2.4-ter 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 **C-(DGC)**, 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.

2.2.5-ter 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.

2.2.6-ter 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.

2.2.7-ter Redazione del Progetto esecutivo delle opere pubbliche da trasmettere prima dell'inizio dei lavori dell'intervento privato pena il mancato avvio degli stessi.

2.2.8-ter Verifica e validazione del progetto esecutivo da parte degli uffici comunali.

2.2.9-ter Determinazione dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo delle opere pubbliche.

2.2.10-ter Esecuzione dei lavori nei tempi previsti dalla Convenzione.

2.2.11-ter Collaudo tecnico delle opere come previsto dalla Convenzione.

2.2.12-ter Consegna delle opere al Comune come previsto dalla Convenzione.

2.2.13-ter Deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 19 legge 7 agosto 1990, n. 241.

2.1-ter C (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.

2.2-ter C Invio del preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis L.241/1990 e successivo diniego dell'istanza responsabile del Procedimento procede.

ARTICOLO 3
ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

3.1 Il rilascio del PDCC avverrà subordinatamente alla stipula della presente convenzione i cui obblighi sono trasferibili ai successivi aventi causa.

3.2 La “Proprietà-Soggetto Attuatore” si obbliga ad iniziare i lavori relativi al Titolo Abilitativo Edilizio, per la realizzazione delle opere nel medesimo previste entro 12 (dodici) mesi dal rilascio dello stesso ed a terminarli entro 36 (trentasei) mesi dal loro inizio, in conformità alle prescrizioni ed obblighi contenuti nel medesimo e nelle autorizzazioni, nulla osta ed atti di assenso dei vari Enti preposti;

3.3 Entrambi i termini di “Inizio” e Fine” lavori possono essere prorogati con provvedimento motivato espresso, esclusivamente nei casi e con le modalità e procedure di cui all’art. 15 del DPR 380/01;

3.4 Le opere previste nel PDCC dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma 3.2 salvo quanto previsto al comma 3.3 del presente articolo (*oppure*) quanto indicato all’articolo 2-bis qualora il PDCC preveda realizzazione di “lotti funzionali”;

3.5 Qualora una volta rilasciato, il PDCC non venisse ritirato entro il termine di 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione, per cause tutte imputabili al Concessionario, fatta salva la facoltà dello stesso di chiedere eventuali proroghe nelle forme di Legge, si procederà all’archiviazione dell’istanza.

ARTICOLO 4

OBBLIGHI FUNZIONALI ALL'INTERVENTO PROPOSTO AI SENSI DELL'ART. 28 bis, DPR 380/01

4.1 Il Comune e la “Proprietà-Soggetto Attuatore”, nella persona di _____, nato a _____ il _____, residente in _____, Via _____, il quale ne accetta l’obbligo, si danno reciprocamente atto che:

- a) con la firma del presente Atto la “Proprietà-Soggetto attuatore” si impegna a cedere gratuitamente in diritto di proprietà al Comune di Frosinone le aree catastalmente censite al Foglio n. _____ Mappali nn. _____ **quali standard pubblici in virtù della volumetria da insediare in zona territoriale omogenea “___”**, da destinare alla realizzazione (ove previsto) di _____, come esemplificato nell’allegato schema planimetrico, provvedendo alla redazione della progettazione esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione il tutto a propria cura e con spese; (cfr. ALLEGATO “A”).
- b) con riferimento **all’opera di urbanizzazione di interesse pubblico previsto ai sensi dell’art. 28 bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/01**, la “Proprietà-Soggetto Attuatore”:
- dichiara di avere la piena disponibilità dei terreni interessati in virtù _____, e

conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Pertanto, con la firma del presente Atto e con spese a proprio carico, si impegna altresì alla **cessione delle aree** distinte in catasto al Foglio n.____, Mappali nn.____, contraddistinte nell'allegata planimetria catastale (**ALLEGATO "B"**).

- si impegna altresì, prima dell'inizio dei lavori dell'intervento privato ed entro i termini indicati all'art. 7 punto 7.1 lett. a) della presente Convenzione, alla redazione del progetto esecutivo da redigersi ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023;
- assume a proprio carico le incombenze relative agli incarichi di direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;
- si impegna altresì, ai sensi dell'art.16, comma 2-bis del DPR 380/01 all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, di importo complessivo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 comma 1 lett.a) del D.Lgs. 36/2023 costituite:
 - dall'opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale all'intervento di trasformazione edilizia;
 - dalle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento privato (standard pubblici, strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

4.2 Le parti si danno reciprocamente atto che il trasferimento della proprietà delle aree indicate ai precedenti punti a) e b) ai fini della loro corretta trascrizione avverrà mediante stipula di apposito ulteriore atto convenzionale.

ARTICOLO 5

PROGETTO EDILIZIO - OBBLIGHI DELLA PROPRIETA'/ SOGGETTO ATTUATORE IN RELAZIONE ALLA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

5.1 Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per **standard urbanistici** si intendono le aree che la "Proprietà-Soggetto attuatore" è tenuto a garantire in relazione alla cubatura da insediare e si distinguono in:

- a) aree per **standard pubblici**, ovvero:
 - quelle determinate in conformità alle NTA del vigente PRG in relazione alla zona territoriale omogenea di ubicazione dell'intervento;
 - le quantità minime inderogabili previste dal DM 1444/68;

- b) aree per **standard a pertinentiali**, ovvero quelle determinate in conformità all'art. 41 sexies della L. n. 1150/42 così come modificata dalla L. n. 122/98 e L.R. n. 22/2019 e relativo regolamento di attuazione n. 10 dell'11/08/2022.

IPOTESI 1

5.1.1 L'istanza di permesso di costruire convenzionato acquisita al Protocollo Generale dell'Ente n. ___ del _____, interessa un'area catastalmente censita al Foglio n. ___ Mappali nn. _____ in zona territoriale Omogenea "___" e pertanto soggetta all'applicazione dei parametri urbanistici riportati per detta zona nelle "Linee guida - Sub A", approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del ___ e di seguito riportati:

- Indice fondiario massimo (I.F./I.T.) = ___ mc/mq
- Servizi collettivi + Verde pubblico (F + V) minimi = _____ mq/ab
- Strada di penetrazione (SP) minima _____ mq/ab
- Parcheggi pubblici (P) minimi = ___ mq/ab
-
-

5.1.2. Il progetto, così come verificato con relazione istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e SUE prot. n. _____, prevede la realizzazione delle seguenti volumetrie e destinazioni d'uso:

- residenziale: volume mc ___;
- produttivo: Volume mc ___;
- terziario-commerciale: volume mc ___.

5.1.3. L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di **standard pubblici** complessivamente pari a mq _____, così ripartiti:

- parcheggi: mq _____;
- verde pubblico: mq _____;
- servizi pubblici: mq _____.

5.1.4. Il progetto di P.d.C.C. individua altresì aree per **standard pertinentiali** complessivamente pari a mq _____, così ripartite:

- parcheggi: mq _____.

5.1.5. si dà atto che, come di seguito indicato, le aree individuate dalla "Proprietà-Soggetto Attuatore" per **standard pubblici**, dimensionate in base a quanto indicato nelle "Linee guida - Sub A" per la Zona Territoriale

Omogenea "___" (_____) e distinte in catasto al Foglio n. __, Mappali nn. _____, assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

tabella di verifica standard pubblici

5.1.6. si dà atto altresì che, come di seguito indicato, le aree individuate dalla “Proprietà-Soggetto Attuatore” **per standard pertinenziali**, assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

tabella di verifica standard pertinenziali

IPOTESI 2
(MONETIZZAZIONE)

5.2.1. si dà atto che il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento, pur garantendo la cessione di aree per **standard pubblici** nella misura minima inderogabile di mq 18,00 per abitante in misura proporzionale alla cubatura da insediare, in conformità con quanto indicato all'art. 4 punto 1. delle NTA le quali, così come nel medesimo rappresentato sono quelle distinte in catasto al Foglio n. __, Mappali nn. _____, non individua integralmente le quantità scaturenti dall'applicazione di quanto indicato nelle "Linee guida - Sub A" per la Zona Territoriale Omogenea "___" (_____).

Ne consegue che il Comune, come da richiesta inoltrata dalla “Proprietà - Soggetto Attuatore” ed acquisita in atti con prot. n. ___ del ___ acconsente alla monetizzazione della seguente quantità di aree:

- dotazione ai sensi delle "Linee guida - Sub A" per la ZTO "___" (_____): mq ... ;
- dotazione minima di PRG (ai sensi dell'art.4 punto 1. delle NTA): mq ... ;
- aree da monetizzare: mq

5.2.2 L'importo di monetizzazione unitario, stabilito con le modalità previste nel vigente Regolamento di “Monetizzazione delle aree a standard urbanistici negli interventi edilizi” approvato con Deliberazione Consiliare n.31 del 05/07/2023 è pari ad € _____ (_____);

5.2.3. Le somme relative alla monetizzazione delle aree per gli standard pubblici in difetto, ottenute moltiplicando l'importo di monetizzazione unitario per la superficie delle stesse espressa in mq, (_____) è versato dalla “Proprietà-Soggetto Attuatore” al Comune di Frosinone” all’atto della sottoscrizione della presente Convenzione sul Capitolo di parte Entrata **n. 4035 00.016**, riconoscendo che detto importo è congruamente commisurato all’utilità conseguita dal Soggetto Attuatore in virtù della mancata cessione;

5.2.4 si dà atto altresì che, come di seguito indicato, le aree individuate dalla “Proprietà-Soggetto Attuatore”

per **standard pertinenziali**, assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

(tabella di verifica standard pertinenziali)

ARTICOLO 6

OPERA DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO CONFORME AL PRG

6.1 L'elemento di interesse pubblico proposto dalla "Proprietà - Soggetto Attuatore", in sede di istanza di PDCC acquisita al Protocollo Generale dell'Ente n. ___ del ___, il quale dovrà essere conservato nel tempo, è costituito dalla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, sulle aree catastalmente individuate al Foglio n. ___ Mappali nn. ___ nella piena disponibilità della "Proprietà-Soggetto Attuatore", da cedere all'Amministrazione comunale secondo le modalità indicate all'Articolo 8:

- _____;

6.2 con Deliberazione di Giunta Comunale n. ___ del___ è stato:

- preso atto della relazione di conclusione positiva dell'istruttoria del Servizio competente in merito all'istanza di PDCC (intervento privato ed opere pubbliche);
- riconosciuto l'interesse per la collettività dell'opera pubblica inclusa nella proposta di PDCC;
- approvato 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 PDCC);
- approvato lo schema di convenzione **SC-(DGC)**;
- concessa/non concessa la rateizzazione della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020.
- con nota Prot. n. _____è stata indetta, nei termini previsti dalla legge, la 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,
- la richiamata conferenza dei servizi è stata conclusa con Determinazione Dirigenziale n. ___ del _____ di approvazione delle opere pubbliche ai fini del loro inserimento in programmazione secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.Lgs. n. 36/2023 contenente:

j) il provvedimento di valutazione di impatto ambientale;

k) la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico;

l) 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.

- con nota prot. n. ____ del ____ è stata richiesta alla “Proprietà – soggetto attuatore” la documentazione necessaria alla stipula della convenzione **C-(DGC)**;
- la “Proprietà – soggetto attuatore” con nota prot. n. ____ del ____ ha trasmesso al Settore competente la richiesta documentazione;

ARTICOLO 6- bis

OPERA DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO IN VARIANTE AL PRG

6.1-bis L'elemento di interesse pubblico proposto dalla “Proprietà - Soggetto Attuatore”, in sede di istanza di PDCC acquisita al Protocollo Generale dell’Ente n. ____ del ____, il quale dovrà essere conservato nel tempo, è costituito dalla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, sulle aree catastalmente individuate al Foglio n. __ Mappali nn. ____ nella piena disponibilità della “Proprietà-Soggetto Attuatore”, da cedere all’Amministrazione comunale secondo le modalità indicate all’Articolo 8:

6.2-bis con Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del __ è stato:

- preso atto della relazione di conclusione positiva dell’istruttoria del Servizio competente in merito all’istanza di PDCC (intervento privato ed opere pubbliche);
- riconosciuto l’interesse per la collettività dell’opera pubblica inclusa nella proposta di PDCC;
- approvato 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 PDCC) 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;
- approvato lo schema di convenzione **SC-(DGC)**;
- concessa/non concessa la rateizzazione della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020;
- dato mandato al Dirigente di provvedere all’attivazione della procedura di approvazione della variante urbanistica semplificata ai sensi dell’art.19 D.P.R. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99 con procedura di cui all’art. 2-ter punto 9.1 della presente convenzione;
- è stato pubblicato l’avviso di avvio del procedimento n. ____ del ____;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato approvato il PFTE dell’opera di

interesse pubblico e contestualmente adottata la 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;

- gli atti adottati sono stati depositati in libera visione al pubblico per 10 giorni consecutivi (dal _____ al _____) presso l'Ufficio di Segreteria del Comune;
- si è provveduto alla pubblicazione degli stessi atti, per il medesimo periodo sul sito istituzionale www.comune.frosinone.it;
- si è provveduto alla contestuale pubblicazione dell'avviso di adozione, deposito e messa a disposizione degli atti relativi alla variante urbanistica semplificata sul B.U.R.L. n. _____ del _____ ai sensi dell'art. 21, comma 12 della L.R. n. 38/1999;
- nei 20 giorni successivi alla scadenza di pubblicazione sul B.U.R.L. (_____) sono/non sono pervenute osservazioni/opposizioni;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stato controdedotto alle osservazioni/opposizioni pervenute entro i termini;
- con nota Prot. n. _____ è stata indetta, nei termini previsti dalla legge, la 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,
- la richiamata conferenza dei servizi è stata conclusa con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____ di approvazione delle opere pubbliche ai fini del loro inserimento in programmazione secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.Lgs. n. 36/2023 contenente:

m) il provvedimento di valutazione di impatto ambientale;

n) la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico;

o) 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.

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata approvata e dichiarata efficace la variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art.19 D.P.R. 327/01 e art. 50 bis L.R. 38/99 relativa all'opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale all'intervento edilizio;
- con nota prot. n. ____ del _____ è stata richiesta alla "Proprietà – soggetto attuatore" la documentazione necessaria alla stipula della convenzione;
- la "Proprietà – soggetto attuatore" con nota prot. n. _____ del _____ ha trasmesso al Settore competente la richiesta documentazione;

ARTICOLO 7

TEMPISTICA PER LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI ALL'INTERVENTO (STANDARD PUBBLICI E OPERE DI INTERESSE PUBBLICO)

7.1 La "Proprietà-Soggetto Attuatore" si impegna:

- a) *a presentare, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, il Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare (standard pubblici e opere di interesse pubblico), ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i, oggetto della presente Convenzione;*
- b) *ad iniziare i lavori relativi alle opere pubbliche, entro 15 giorni dalla Determina di approvazione del progetto esecutivo redatto ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e previa comunicazione scritta della competente Struttura comunale;*
- c) *con particolare, con riferimento all'opera di urbanizzazione di interesse pubblico funzionale all'intervento edilizio, previsto ai sensi dell'art. 28 bis, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/01, la "Proprietà-Soggetto Attuatore" si impegna, altresì, alla prioritaria realizzazione del medesimo, rispetto all'edificazione delle cubature private;*
- d) *a portare a termine le opere pubbliche previste nell'ambito dell'art. 28 bis, contestualmente alla realizzazione delle cubature private e, comunque, non oltre i termini di validità del permesso di costruire convenzionato.*

7.2 Non sono ammesse proroghe relativamente al termine per l'ultimazione dei lavori di cui sopra, salvo documentati ritardi dovuti a causa di forza maggiore, e non imputabili alle parti.

ARTICOLO 8

AREE OGGETTO DI CESSIONE

8.1 Le aree oggetto di cessione destinate alla realizzazione **di standard pubblici** in misura proporzionale alla volumetria da insediare, come individuate nell'allegata planimetria catastale (**ALLEGATO "A.1"**), cessione che dovrà avvenire secondo le modalità indicate al precedente ARTICOLO 4 punto 4.2, sono catastalmente censite al Foglio n. ___ Mappali nn. _____.

8.2 Le aree oggetto di cessione destinate alla **realizzazione delle opere di interesse pubblico funzionali all'intervento privato**, come individuate nell'allegata planimetria catastale (**ALLEGATO "B.1"**), cessione che dovrà avvenire secondo le modalità indicate al precedente ARTICOLO 4 punto 4.2, sono catastalmente censite al Foglio n. ___ Mappali nn. _____.

8.3 La "Proprietà-Soggetto Attuatore", dichiara che i terreni oggetto della cessione sono liberi da ogni affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comunque liberi da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà, nonché servitù anche non apparenti e si

obbliga a prestare garanzia di evizione ai sensi di legge, dichiarando e garantendo che i terreni oggetto della presente scrittura sono di loro piena ed esclusiva proprietà per essere pervenuti tramite:

- _____.

8.4 La “Proprietà-Soggetto Attuatore”, dichiara, altresì, che relativamente ai suddetti terreni non esistono arretrati di imposte, tasse e contributi di alcun genere, né sono pendenti pignoramenti, sequestri o altre procedure di natura civile, penale o amministrativa nonché che il reddito dei terreni è stato regolarmente dichiarato nelle dichiarazioni dei redditi dei soggetti obbligati a tale adempimento.

8.5 Il Comune, in persona del suo legale rappresentante, che sottoscrive il presente atto, autorizza sin da ora la “Proprietà-Soggetto Attuatore”, ad occupare, per la durata strettamente necessaria alla esecuzione dei lavori previsti dal Permesso di Costruire nonché alla realizzazione degli standard pubblici e delle opere di urbanizzazione funzionali all’intervento di interesse pubblico, come avanti specificato, le aree divenute pubbliche in forza dell’atto di cessione.

8.6 Ogni variazione dovrà essere comunque preventivamente autorizzata dall’Amministrazione comunale. Le quantità di spazi da cedere o ceduti al Comune, in ogni caso, giammai potranno essere inferiori, nella realtà, a quanto previsto e convenuto con la stipula del presente atto.

8.7 Restano ad esclusivo carico della “Proprietà-Soggetto Attuatore”, le operazioni di rilievo e delimitazione delle aree da cedere al Comune, la quale si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, ed in ogni fase di attuazione della presente Convenzione, il tracciato e la delimitazione delle aree da cedere al Comune, con l’apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata nella planimetria d’insieme allegata alla richiesta di Permesso di costruire con opportuni riferimenti. In caso di disaccordo il Comune potrà farsi assistere, in dette operazioni, dall’Agenzia del Territorio, restando comunque le relative spese a carico del concedente.

8.8 La “Proprietà-Soggetto Attuatore” si riserva la possibilità, previa verifica da parte del Comune, di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell’area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell’intervento qui previsto.

8.9 Qualora l’area da cedere non risulti di facile accesso e/o fruizione pubblica, l’Amministrazione si riserva la facoltà di nominare la “Proprietà-Soggetto Attuatore” cedente e gli aventi causa, custode e responsabile dell’area ceduta fino a quando il Comune non sia in grado di acquisirne il possesso materiale e la relativa gestione in proprio. Il tutto a titolo gratuito essendosi di ciò tenuto conto nell’addivenire alla cessione da effettuarsi.

8.10 Le spese per la formalizzazione del trasferimento delle aree a favore del Comune sono altresì a carico della “Proprietà-Soggetto Attuatore” (frazionamenti, spese registrazione e trascrizione, volture catastali).

ARTICOLO 9

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI ALL'INTERVENTO (STANDARD PUBBLICI E OPERE DI INTERESSE PUBBLICO)

9.1 Le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento (intendendo per essi le strade residenziali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde pubblico attrezzato e le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento riconosciute di pubblico interesse con Deliberazione di Giunta Comunale) di importo complessivo pari ad €_____, essendo inferiori alla soglia di cui all'art. 14 - comma 1 lettera a) del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti), ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/01, sono eseguite direttamente dalla "Proprietà-Soggetto Attuatore" a proprie cure e spese in possesso dei requisiti ex legge previsti. La stessa assume a proprio totale carico anche tutti gli oneri della progettazione in conformità al D.Lgs. 36/2023 individuabili in particolare nella redazione del Progetto esecutivo da approvarsi a cura dell'Ente prima dell'inizio dei lavori, oltre quelli relativi alla direzione lavori ed alla sicurezza in fase esecuzione e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

9.2 Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, selezionate dalla "Proprietà-Soggetto attuatore" senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 36/2023, nei casi previsti dalla citata normativa.

9.3 "La Proprietà-Soggetto attuatore" si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

9.4 "La Proprietà-Soggetto attuatore" assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione così come in precedenza definite, sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla "Proprietà-Soggetto Attuatore" per l'esecuzione delle opere stesse.

9.5 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della "Proprietà-Soggetto attuatore".

9.6 "La Proprietà-Soggetto attuatore" ed il Comune, per la bilanciata esecuzione delle opere pubbliche previste dalla presente convenzione, concordano in via prioritaria la realizzazione, rispetto alle opere private e con spese a proprio carico, delle opere di interesse pubblico, così come esemplificate nell'allegata planimetria

(ALLEGATO “B”);

9.7 Le opere pubbliche realizzate in attuazione della presente Convenzione, saranno soggette a collaudo da parte di un collaudatore nominato con apposito atto dal Comune, i cui compensi saranno posti integralmente a carico della Proprietà-Soggetto attuatore. Le opere dovranno essere completate e collaudate entro e non oltre il termine di efficacia del Permesso di Costruire e comunque precedentemente alla presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità dell'edificio che insiste sul lotto.

9.8 “La Proprietà-Soggetto attuatore” autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di P.d.C.C., non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni.

9.9 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione o al completamento dei lavori di costruzione delle opere di sistemazione delle aree oggetto di cessione in sostituzione della “proprietà-Soggetto attuatore” e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

9.10 Nel caso, la “Proprietà-Soggetto attuatore” autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

9.11 Con la sostituzione di cui sopra, la “Proprietà-Soggetto attuatore” solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

9.12 La sorveglianza e manutenzione dei lavori rimarranno a carico della “Proprietà-Soggetto attuatore, fino alla consegna delle stesse opere al Comune, ad esclusione delle opere consegnate parzialmente, la cui manutenzione è a carico del Comune. La presa in consegna delle opere da parte del Comune resta comunque subordinata alla presentazione della polizza indennità.

ARTICOLO 10

DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, opere inerenti la realizzazione degli standard pubblici e le opere di interesse pubblico funzionale all'intervento privato, permane in carico alla “Proprietà-Soggetto attuatore” fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

10.2 Il Comune, in persona del suo legale rappresentante, che sottoscrive il presente atto, autorizza sin da ora la “Proprietà-Soggetto attuatore”, ad occupare, per la durata strettamente necessaria alla esecuzione dei lavori previsti dal Permesso di costruire nonché alla realizzazione degli standard pubblici e delle opere di

urbanizzazione funzionali all'intervento di interesse pubblico, come avanti specificato, parte delle aree divenute pubbliche in forza dell'atto di cessione.

10.3 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.7 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ARTICOLO 11

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate, oggetto del presente Atto, saranno soggette a collaudo tecnico, amministrativo e contabile nonché a collaudo statico (se necessario) secondo le procedure previste dalla normativa di settore vigente. Entro 60 (sessanta) giorni dal provvedimento di approvazione del collaudo definitivo dell'opera si procederà alla presa in consegna, in favore dell'Amministrazione Comunale, delle opere pubbliche realizzate e delle relative aree. Le operazioni di consegna dovranno svolgersi alla presenza delle parti, assistite dalla Direzione dei Lavori, a cura e spese del privato.

11.2 Il collaudo dovrà accertare:

- *la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di Costruire;*
- *la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti;*
- *la corrispondenza del costo delle opere eseguite, agli importi previsti dal Computo metrico estimativo;*

11.3 Il collaudo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere, sarà svolto dai settori competenti del Comune e/o da tecnico nominato dal Comune. Tutte le spese, comunque connesse all'esecuzione dei collaudi, sono a carico della "Proprietà - Soggetto attuatore". Le operazioni di collaudo, ivi comprese l'emissione del relativo certificato e la trasmissione dei relativi documenti al Comune, dovranno essere concluse entro i termini stabiliti, salvo che il collaudo non possa aver luogo per fatti non imputabili alla "Proprietà-Soggetto attuatore".

11.4 Potrà essere consentito di procedere a consegne parziali delle opere, purché funzionali, sulla base dell'avanzamento dei lavori ed a loro graduale ultimazione.

11.5 Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

11.6 “La Proprietà-Soggetto attuatore” s’impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant’altro il Collaudatore riterrà necessario per l’espletamento dei suoi compiti. È a carico della “Proprietà- Soggetto attuatore”, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

11.7 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall’emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s’intende reso in senso favorevole.

ARTICOLO 12

PROPRIETÀ DELLE OPERE OGGETTO DI CESSIONE

12.1 Le aree oggetto del presente Atto saranno consegnate al Comune di Frosinone, successivamente all’esito positivo del collaudo, entro trenta giorni dalla richiesta del Comune. E’ facoltà del Comune richiederne il trasferimento indipendentemente dall’esito del collaudo, fermi rimanendo tutti gli obblighi di legge e di cui alla presente convenzione in capo al Concedente. Il trasferimento potrà quindi avvenire anche in corso d’opera.

ARTICOLO 13

GARANZIE PER L’ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

13.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli 4 e 5 e in generale dell’adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione, la “Proprietà-Soggetto attuatore” presta idonea garanzia finanziaria per l’importo di € _____ (pari al costo delle opere, maggiorato dell’Iva oltre le somme a disposizione dell’amministrazione come da Quadro Economico del PFTE allegato all’istanza di PDCC (**ALLEGATO “C”**)), allegando precipua polizza bancaria/assicurativa n. _____ in data _____, che contiene una clausola di efficacia protratta fino all’accettazione delle opere da parte del Comune ed in ogni caso permane con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell’originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune, a seguito della verifica dell’esatto adempimento degli obblighi assunti dalla “Proprietà - Soggetto attuatore” con la presente Convenzione (**ALLEGATO “D”**).

13.2 E’ inoltre obbligo della “Proprietà-Soggetto attuatore”, prima dell’inizio dei lavori di realizzazione della predette opere di urbanizzazione, provvedere all’assicurazione di responsabilità civile per danni causati anche a terze persone ed a cose sino alla data di emissione del certificato di collaudo, per l’importo di € _____, in conformità al disposto dell’art. 117 comma 10 del D.Lgs. n. 36/2023.

13.3 Si dà atto che le polizze di cui ai precedenti punti, sono state stipulate con compagnia di primario interesse nazionale. Tutte le polizze contengono la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro quindici giorni ed a semplice richiesta scritta

dell'Amministrazione. Le polizze o fidejussioni risultano accompagnate da una dichiarazione sottoscritta dal rappresentante dell'Istituto di credito o dell'Assicurazione che specifica le generalità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato. Tale attestazione risulta per firma autenticata da Notaio. In alternativa la polizza può essere confermata con le modalità di cui al codice dei contratti ovvero con conferma o invio a mezzo pec direttamente dalla compagnia assicuratrice.

13.4 Le polizze anzidette, nel corso dei relativi lavori per i quali sono state prestate, potranno essere aggiornate semestralmente sulla base degli stati di avanzamento presentati e certificati dalla D.L. e validati dal Responsabile del Procedimento; ciascuna potrà essere svincolata solo dopo il positivo collaudo delle opere di interesse pubblico cui afferiscono, da eseguirsi nei tempi e con le modalità di cui ai precedenti articoli.

13.5 Qualora la "Proprietà-Soggetto Attuatore", nonostante la notifica della messa in mora contenente il termine perentorio di giorni 30 per adempiere agli obblighi previsti dalla presente Convenzione non vi provveda, il Comune si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, anche mediante l'intervento di concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della "Proprietà-Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

13.7 Nell'ipotesi di inadempimento, anche parziale, delle obbligazioni di cui alla presente convenzione e al permesso di costruire convenzionato rilasciato, la "Proprietà-Soggetto attuatore" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. L'importo incamerato sarà utilizzato per la realizzazione e/o il completamento, modificazione e/o adeguamento, ove necessario, delle opere di interesse pubblico cui la stessa polizza afferisce, ciascuna come elencata ai sopra riportati punti 13.1 e 13.2, salvo diversa disposizione dell'organo di governo cittadino (Giunta Comunale).

13.8 La "Proprietà-Soggetto attuatore" è informato, ed accetta, che sino alla ultimazione e relativo collaudo delle opere di interesse pubblico previste nel presente Atto, e relative al richiesto Permesso di costruire convenzionato, non si concretizzano le condizioni per l'efficacia della segnalazione certificata di agibilità per le opere edilizie private, in uno dei modi previsti dal T.U.E. Il contenuto del presente comma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28-bis, commi 2 e 4, del T.U.E., sarà inserito nel testo del Permesso di costruire e la sua eventuale inosservanza costituisce elemento di illegittimità, ope legis, del titolo autorizzativo (permesso di costruire), con facoltà per l'Amministrazione di avviare gli opportuni procedimenti in autotutela.

13.9 Al fine di determinare l'assolvimento dell'obbligo di soddisfacimento dell'interesse pubblico assunto al fine di poter conseguire il rilascio del Permesso di costruire convenzionato da parte della "Proprietà-Soggetto

attuatore”, si precisa che lo stesso si intenderà esattamente adempiuto, previo collaudo positivo delle opere pubbliche realizzate.

(solo in caso di interventi ricadenti in zona “B”)

13.8 Relativamente, invece, ai lavori di sistemazione del 22,50% del lotto edificatorio ceduto all’Amm.ne per la realizzazione di standard pubblici della zona territoriale omogenea “B”, al termine degli stessi, l’Operatore è tenuto a produrre un computo metrico a consuntivo dei lavori eseguiti sotto forma di perizia giurata. Qualora da tale atto risulti una spesa inferiore a quanto indicato, è facoltà del Comune ordinare opere aggiuntive fino al raggiungimento dell’importo fissato; in caso diverso o nel perdurare di una disponibilità, l’Operatore si impegna a versare la differenza al Comune entro trenta giorni dalla richiesta.

13.9 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

13.10 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

13.11 In ogni caso la Proprietà - Soggetto attuatore è obbligata anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune secondo quanto previsto dai commi sopra riportati.

ARTICOLO 14

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

14.1 La Proprietà-Soggetto attuatore è tenuto per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al pagamento del costo di costruzione e della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, dalle Leggi Regionali e secondo particolari deliberazioni consiliari da determinarsi e da corrispondersi all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

14.1.1 In particolare la Proprietà-Soggetto attuatore rinuncia sin da ora alla rateizzazione della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, provvedendo alla corresponsione dell’intero importo prima del rilascio del permesso di costruire. Il Comune potrà utilizzare tali somme secondo i fini stabiliti dalla Legge.

(oppure)

14.1.2 In particolare il Comune, come stabilito con DGC n. ____ del ____, **concede/non concede** alla “Proprietà – Soggetto attuatore” la rateizzazione della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 82/2020 e pertanto:

14.2 Così come stabilito con D.C.C. n. 82/2020 p.to 7, non è concesso lo scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e modificazioni.

(oppure)

14.3 Il Comune di Frosinone si obbliga alla retrocessione delle aree cedute nell'ipotesi di mancato rilascio del permesso a costruire.

ARTICOLO 15 ONERI ACCESSORI PER IL SOGGETTO ATTUATORE

15.1 “La Proprietà - Soggetto attuatore” è tenuta al pagamento anticipato delle spese tutte necessarie, ai diritti di segreteria, di istruttoria ed approvazione dell'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato e del progetto di sistemazione delle aree da cedere al Comune, secondo le indicazioni contenute nella delibera di G.C. n. ____ di approvazione della presente convenzione. In aderenza alle disposizioni della Delibera di Giunta Comunale di approvazione della presente convenzione si dà atto che la Proprietà-Soggetto attuatore ha versato € _____ a titolo di diritti di istruttoria come quantificati dal competente Ufficio Tecnico mediante da Bonifico n. _____, effettuato in data _____, presso la Banca _____.

ARTICOLO 16 DISCIPLINA URBANISTICA

16.1 Il Comune si riserva la facoltà di modificare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse.

ARTICOLO 17 AGIBILITÀ

17.1 La “Proprietà-Soggetto Attuatore” è informato ed accetta che, sino alla ultimazione e relativo collaudo **delle opere di interesse pubblico**, non si concretizzano le condizioni per l'efficacia della Segnalazione certificata di agibilità per le opere edilizie private, in uno dei modi previsti dal T.U.E..

ARTICOLO 18 COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA

18.1 Poiché il territorio comunale ricade in zona sismica, nella redazione e presentazione dei progetti e nella esecuzione delle opere dovranno rispettarsi tutte le disposizioni vigenti in materia, nonché le eventuali nuove disposizioni vigenti al momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire.

ARTICOLO 19
SPESE DI CONVENZIONE

19.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del “Soggetto Attuatore-Proprietà”. *(All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1993 n. 666, oltre all'applicazione di altri ed eventuali successivi benefici più favorevoli).*

ARTICOLO 20
IPOTECA LEGALE

20.1 La “Proprietà-Soggetto Attuatore” dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competergli in dipendenza della presente convenzione.

ARTICOLO 21
CONFORMITÀ DELLE OPERE E RESPONSABILITÀ PENALI

21.1 La “Proprietà-Soggetto Attuatore” e l'operatore economico dalla stessa incaricato, conservano la piena e totale responsabilità sulla correttezza degli elaborati tecnici, la loro conformità al Piano Regolatore Generale ed alla normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, alla conformità dei luoghi rappresentati negli elaborati grafici a quelli realmente esistenti, alla esatta rappresentazione delle condizioni giuridiche relative alla proprietà, servitù ed altri diritti reali. L'eventuale infedele rappresentazione dei luoghi e comunque di fatti e condizioni descritte negli allegati, comporta la decadenza del presente atto. La mancata osservanza degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporta automaticamente la sospensione dei diritti derivanti al Concedente dalla convenzione e la decadenza del titolo edilizio conseguente la stessa (Permesso di Costruire), fermo rimanendo il decorrere dei termini perentori per lo stesso in materia di cessioni, versamenti e contributi, termini per l'esecuzione delle opere. Pertanto restano sospesi i termini procedurali per l'iter del Permesso di Costruire, ove in corso, e verranno sospesi i lavori eventualmente in corso, senza che il Concedente possa, per tale motivo, avanzare o pretendere alcun rimborso.

ARTICOLO 22
OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE

22.1 La “Proprietà-Soggetto Attuatore” è obbligato a comunicare tempestivamente, e comunque non oltre giorni quindici dalla adozione dell'atto relativo, mediante Raccomandata A.R. indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Frosinone, ogni variazione relativa all'assetto proprietario, all'indirizzo ed ogni ulteriore notizia utile all'identificazione delle persone responsabili e legittimate a rappresentare la stessa ed a consentire la celere notificazione degli atti e della corrispondenza. Ogni inadempienza a tale obbligo è convenzionalmente sanzionata con la somma di euro 514,65 (soggetto ad adeguamento ISTAT) che la Proprietà-Soggetto attuatore “_____” autorizza sin d'ora l'Amministrazione Comunale, accertata l'inadempienza, a prelevare dal deposito cauzionale all'uopo effettuato. La “Proprietà-Soggetto Attuatore”

garantisce l'eventuale sanzione di cui al punto precedente mediante deposito cauzionale di euro 1.500,00, effettuato con bonifico bancario n. _____ presso la _____ effettuato in data _____ come risulta dalla comunicazione della La Proprietà-Soggetto attuatore “_____” del _____, che saranno restituiti al Concedente al completamento dell'attuazione dell'intervento, senza alcun interesse aggiuntivo, e che sarà comunque tempestivamente reintegrato dal Concedente in caso di comminazione di sanzioni ai sensi del presente articolo.

ARTICOLO 23

IMPEGNO PER LA LEGALITÀ

23.1 Il Comune, fatti propri i contenuti del protocollo di legalità elaborato per le opere pubbliche, estende autonomamente alle attività di pianificazione urbanistica ed a quelle significative in materia edilizia i controlli preventivi per le attività a rischio di infiltrazione da parte delle organizzazioni criminali.

23.2 Le parti che sottoscrivono la presente convenzione assumono l'impegno per una reciproca, piena e leale collaborazione, finalizzata a garantire la tempestività e la completezza dei flussi informativi utili ai soggetti istituzionalmente impegnati nel contrasto ai tentativi della criminalità organizzata di infiltrarsi nel tessuto economico locale. A tal fine, individuano, in maniera non esaustiva, come attività più esposte al pericolo di condizionamento malavitoso quelle legate al ciclo del calcestruzzo e degli inerti, i cottimi ed i noli (a caldo e a freddo), la fornitura di ferro lavorato, le forniture con posa in opera quale che sia il loro importo percentuale sul valore del contratto o dell'opera, nonché quelle connesse a settori collaterali quali la fornitura ed il trasporto di terra e di materiali inerti, il trasporto e lo smaltimento a discarica dei residui di lavorazione e dei rifiuti, autotrasporti, i servizi di guardiania.

23.3 Il Comune si riserva di integrare l'indicato elenco di attività, anche successivamente alla stipula della presente convenzione, a proprio insindacabile giudizio ed il concedente dichiara di accettarne sin da ora ed incondizionatamente le determinazioni senza necessità di modifica della presente convenzione. La “Proprietà-Soggetto Attuatore” si impegna a comunicare al Comune l'elenco delle imprese coinvolte nella realizzazione del piano di affidamento con riguardo alle attività sopra elencate, nonché ogni eventuale variazione dello stesso intervenuta successivamente per qualsiasi motivo, in relazione ad ogni affidamento e/o attività espletata direttamente o conferita a qualunque titolo a soggetto esterno al proprio ambito imprenditoriale. In questa ultima eventualità acquisisce e fornisce immediatamente al Comune, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. munito della dichiarazione prevista dall'articolo 10 della legge n. 565 del 1975. Ove l'affidatario non sia iscritto alla Camera di Commercio, il Concedente dà, comunque, notizia al Comune dell'affidamento con unito il certificato contestuale di residenza di stato di famiglia dell'interessato. In caso di cessione, di lotti o parte delle opere da realizzare, la “Proprietà-Soggetto Attuatore” si impegna a trasferire esplicitamente all'acquirente gli obblighi previsti dal presente articolo. La “Proprietà-Soggetto Attuatore” dà notizia al Comune dell'avvenuta cessione e del trasferimento o meno degli obblighi di cui al presente articolo entro

cinque giorni dalla stipula dell'atto. Sino alla data della comunicazione, la "Proprietà-Soggetto Attuatore" è tenuta al rispetto degli adempimenti previsti dal presente articolo. Le norme del presente articolo si applicano, con le opportune modalità, anche ai soggetti incaricati della fornitura dei servizi tecnici inerenti le attività di progettazione e di esecuzione dei lavori.

ARTICOLO 24

RIFERIMENTI DI LEGGE

24.1 Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alla legge ed ai regolamenti sia generali che comunali o regionali in vigore e, in particolare, alla legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed al T.U. per l'Edilizia. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.Lgs. n. 380/01, si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Frosinone relativo ai suoli interessati dalla presente convenzione (**ALLEGATO "E"**).

ARTICOLO 25

CONTROVERSIE

25.1 Le parti convengono che, qualora dovessero insorgere controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la risoluzione delle stesse dovrà essere rimessa al giudizio esclusivo del foro del Tribunale di Frosinone.

ARTICOLO 26

REGISTRAZIONE DELLA CONVENZIONE E RELATIVE SPESE

26.1 I componenti autorizzano la registrazione immediata della presente convenzione presso l'Ufficio del Registro. Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, comprese quelle di registrazione, copie, diritti e bolli, sono a carico della "Proprietà – Soggetto attuatore".

ARTICOLO 27

EVENTUALI OPERE ABUSIVE E RESPONSABILITA' PENALI

27.1 La "Proprietà – Soggetto attuatore" ed il tecnico progettista dalla stessa incaricato conservano la piena e totale responsabilità sulla correttezza degli elaborati tecnici ed amministrativi, la loro conformità alla normativa vigente al momento della consegna del progetto esecutivo, la corretta e veritiera rappresentazione dello stato dei luoghi. La mancata osservanza degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporta automaticamente la sospensione dei diritti derivanti alla "Proprietà – Soggetto attuatore" dalla convenzione e la decadenza dei benefici conseguiti della "Proprietà – Soggetto attuatore" in virtù del rilascio del Titolo Edilizio Abilitativo.

ARTICOLO 28

DOMICILIO

28.1 Le parti eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi:

- il Comune nella propria sede comunale, in Viale Mazzini n. 2, Frosinone;

- la “Proprietà-Soggetto Attuatore” presso _____, in Via _____ a _____.

Le variazioni di domicilio devono essere tempestivamente comunicate all'altra parte. Richiesto io Segretario Comunale rogante, ho ricevuto il presente contratto di cui ho personalmente dato lettura ai contraenti i quali dispensandomi dalla lettura degli atti allegati o richiamati, trovandolo conforme alla loro volontà, insieme a me lo sottoscrivono.

Atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su n. __ fogli resi bollati di cui si occupano facciate n. __ sin qui, oltre i sotto elencati **n.** __ allegati:

- 1) **ALLEGATO “A”** (copia di elaborato grafico su base aerofotogrammetrica e catastale indicante la localizzazione dell'intervento privato e delle corrispondenti aree per **standard pubblici** oggetto di realizzazione e cessione);
- 2) **ALLEGATO “A.1”** (tipo di frazionamento catastale, vidimato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data _____ prot. FR _____, aree per **standard pubblici** oggetto di realizzazione e cessione);
- 3) **ALLEGATO “B”** (copia di elaborato grafico su base aerofotogrammetrica e catastale indicante la localizzazione dell'intervento privato e le **opere di interesse pubblico funzionali** al medesimo, oggetto di realizzazione e cessione);
- 4) **ALLEGATO “B.1”** (tipo di frazionamento catastale, vidimato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data _____ prot. FR _____, aree per **opere di interesse pubblico funzionali** all'intervento privato e oggetto di realizzazione e cessione);

(oppure)

- 3) **ALLEGATO “B”** (copia di elaborato grafico su base aerofotogrammetrica e catastale indicante la localizzazione dell'intervento privato e delle **aree oggetto di cessione anche ai fini dell'utilizzo di diritti edificatori**);
- 4) **ALLEGATO “B.1”** (tipo di frazionamento catastale, vidimato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data _____ prot. FR _____, **aree oggetto di cessione anche ai fini dell'utilizzo di diritti edificatori**);
- 5) **ALLEGATO “C”** (Quadri Tecnici Economici opere di urbanizzazione – Standard pubblici ed opere di interesse pubblico funzionali all'intervento privato);
- 6) **ALLEGATO “D”** (Polizze fideiussorie);
- 7) **ALLEGATO “E”** (certificato di destinazione urbanistica).

LA PROPRIETÀ-SOGGETTO ATTUATORE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
