

Allegato Sub B alla Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale
n. _____ del _____

**SCHEMA DI CONVENZIONE 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**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ giorno _____ del mese di _____
in _____, avanti a me _____, Notaio in _____, con
studio in Via _____, n._____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e
Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti, con il mio consenso, hanno concordemente ed espressamente
rinunciato, si sono personalmente costituiti,

1) per il COMUNE DI FRASCATI , con sede in Frascati (Rm) ó Piazza Marconi n. 3, Codice Fiscale 84000770580,
Partiva IVA 02145231003, il _____, nato a _____ il _____, domiciliato, per la
carica, ove sopra, nella sua qualità di rappresentante legale del Comune ai sensi dell'art. 107 comma 3, lettera c) del D.
Lgs. 267/2000 e del decreto di nomina dei responsabili degli uffici e dei servizi da parte del Sindaco, del
_____, che in seguito sarà chiamato anche óComune di Frascatiö;

2) il Sig. _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____,
residente a _____, via _____, n. _____,

oppure: il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico o
Procuratore nonché legale rappresentante della ó_____.", con sede legale in _____
Via _____, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma presso la C.C.I.A.A. al n.
_____, iscritta al REA di _____ al n. _____; che in seguito sarà chiamato óSoggetto
Attuatoreö, si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

1. che il Soggetto Attuatore ha in proprietà un'area sita nel Comune di Frascati in via _____, della
superficie complessiva di mq _____, meglio individuata all'agenzia delle Entrate ó Ufficio Provinciale
Roma Territorio al Foglio _____, particella/e _____, subalterno _____, pervenuta con atto di
compravendita (o altro) Rep. n. ____ del _____, registrato a _____, in data _____ e trascritto a

_____ il _____;

2. che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati, approvato con D.P.R. del 19 dicembre 1967, detta area ricade in Zona residenziale extraurbana Tipo _____, disciplinata dall'art. _____ delle N.T.A. ;
3. che, il sopracitato strumento urbanistico generale, subordina il rilascio del Permesso di Costruire, alla redazione di un piano attuativo con la quale vengono individuate le aree in cessione all'Amministrazione comunale desunte dalla tabella ò Norme edilizie per le zone residenziali extra territoriali ò ó colonna 11 ó Area da cedere Art. 6/2, inserita nelle N.T.A.;
4. che 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.*
 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.*
5. che, 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 approvato dalla Giunta comunale;

6. che con istanza presentata al S.U.E. in data _____ prot. n. _____, il sopra indicato Soggetto Attuatore ha presentato la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, registrato alla pratica edilizia n. ___/____, per _____ in Via _____ meglio individuata all'Agenzia delle Entrate o Ufficio Provinciale Roma Territorio al Foglio _____, particella/e _____, subalterno _____;
7. che il sopraindicato Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
8. che le Linee Guida per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato allegato Sub A della Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. _____ del _____, riportano che il parametro di riferimento per l'individuazione della superficie da cedere all'amministrazione comunale è il maggiore tra quello desunto dalla tabella Norme edilizie per le zone residenziali extra territoriali o colonna n. 11 Area da cedere Art. 6/2, inserita nelle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale e quello desunto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 3;
9. che il Comune di Frascati, con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. ____ del _____, ha ritenuto di procedere, in presenza di aree con un grado di urbanizzazione sufficiente e nel rispetto delle previsioni urbanistico-edilizie previste del P.R.G., al rilascio di Permessi di Costruire Convenzionati, per il completamento dello sviluppo edilizio ed il reperimento dello standard urbanistico nelle aree individuate dall'Amministrazione Comunale;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti di gestione da parte del Comune in virtù della presente convenzione.

ART. 2 - TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI

Il Permesso di Costruire Convenzionato ha una validità di tre (3) anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori, fatte salve eventuali proroghe.

Le opere di urbanizzazione previste nel Permesso dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma precedente.

ART. 3 6 AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale, le aree relative per l'urbanizzazione primaria, così come indicato nella planimetria di progetto allegata alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, sono le seguenti:

Mq _____ per l'urbanizzazione primaria di cui:

- a) Mq _____ per viabilità;
- b) Mq _____ per parcheggi pubblici;
- c) Mq _____ per verde pubblico ;

Il Soggetto Attuatore garantisce sin d'ora che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui.

ART. 4 6 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA *

Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume l'impegno per realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicata negli elaborati progettuali allegati alla domanda di Permesso di Costruire rappresentati nella Tavola n. _____, consistenti in:

- Mq _____ per viabilità;
- Mq _____ per parcheggi pubblici;
- Mq _____ per verde pubblico;
- N _____ pali per l'illuminazione;
- Tracciato fognario esterno all'area oggetto dell'intervento;
- Altro _____

Il Soggetto Attuatore s'impegna a propria cura e spese ad eseguire eventuali lavori di modifica non sostanziale dei parcheggi e viabilità all'interno dell'area oggetto dell'intervento, qualora tali modifiche si rendano necessarie per garantirne la funzionalità o qualora si riscontrino particolari problemi di viabilità al momento non valutabili.

Fino alla cessione delle aree pubbliche sarà carico del Soggetto Attuatore il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.

ART. 5 6 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI *

1. L'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria indicate nel precedente articolo 4, da eseguirsi e cura e spese del Soggetto Attuatore e degli oneri accessori è pari a p _____ (_____/____), come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla domanda del Permesso e validato dal Servizio Lavori Pubblici;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia

finanziaria per un importo non inferiore al cento per cento (100%) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria assicurativa, stipulata con compagnia di primaria importanza, n. _____ emessa da _____ in data _____ per l'importo _____ (_____/____), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale con lettera liberatoria da parte del Comune di Frascati;

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle urbanizzazioni di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli adempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.
6. La garanzia si estingue per il cento per cento (100%) del suo importo all'approvazione del collaudo tecnico favorevole.

ART. 6 6 CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONSEGNA DELLE OPERE *

La cessione a titolo gratuito al Comune di Frascati delle aree per l'urbanizzazione primaria deve avvenire a cura e spese del Soggetto Attuatore entro i termini di validità del Permesso di Costruire Convenzionato e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno prese in carico dal Comune di Frascati, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del collaudo tecnico e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Qualora il collaudo non dia esito favorevole o qualora entro i termini di validità del Permesso, si verifichi una immotivata sospensione dei lavori che possa causare pericolo per la pubblica incolumità o che contrasti con ragioni di interesse pubblico e di decoro, o in caso di mancata ultimazione dei lavori entro i termini assegnati, il Comune diffiderà il Soggetto Attuatore ad eseguire le opere mancanti o a regolarizzare quelle male eseguite nel tempo tecnico strettamente occorrente.

In caso di inadempimento alla diffida, il Comune provvederà d'ufficio, incamerando la polizza fideiussoria posta a

garanzia della realizzazione delle opere.

ART. 7 6 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale, le aree relative agli standard ammontano a mq _____.

In relazione alle previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato, alle esigenze manifestate in sede di istruttoria, tenuto conto che le quantità dell'area per gli standard non appaiono idonee alla funzione propria data la modesta dimensione, vengono monetizzate, secondo il Regolamento Comunale, al prezzo unitario di p _____ (_____/_____) al metro quadrato, per un importo totale di:

$\text{mq } _____ \times \text{p/mq } _____ (\text{Zona } _____) = \text{p } _____ (_____/_____)$

L'importo tale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore al Comune di Frascati all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dal Soggetto Attuatore in virtù della mancata cessione.

ART. 8 6 ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a collegare a loro cura e spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente gestore delle reti, in funzione delle potenzialità richieste.

ART. 9 6 SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto, lì

Il Soggetto Attuatore

Per il Comune di Frascati

* Articolo da non utilizzare nel caso l'Amministrazione Comunale decida per la monetizzazione delle aree a standard