

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

regolante i rapporti tra Comune e Soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Ardea

dinanzi al Notaio_____

tra

- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Ardea al foglio _____ mappale _____ avente superficie di mq _____ - di seguito definiti come **Soggetto attuatore**;
- e
- _____ il/la quale interviene nella sua qualità di **Dirigente Area IV del Comune di Ardea**, in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000;

Premesso

- che il Soggetto attuatore è proprietario dell'area posta nel Comune di Ardea, censita al N.C.T. del Comune di Ardea al foglio n. _____, mappali _____, che si estende per complessivi mq. _____ di superficie rilevata e verificata (come da Tav _____ di rilievo);
- che detta area risulta destinata dal PRG vigente come zona ___, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, nonché, dalle disposizioni edilizie del Regolamento Edilizio vigente, da attuarsi previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato;
- che in forza dei disposti di legge l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto attuatore.
- **Visti:**
 - la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - la circolare ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
 - i 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. 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - la legge regionale 02.07.1987 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
 - la legge regionale 18.7.2017 n. 7 e successive modifiche e integrazioni;
 - decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii.;

- il d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni;
- legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- d.l. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

1. relazione tecnica (prot. n. _____ del _____);
2. stralcio di PRG con relative norme di attuazione (prot. n. _____ del _____);
3. documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete dei terreni oggetto di intervento prot. n. _____ del _____);
4. titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (prot. n. _____ del _____);
5. Tavola di rilievo planimetrico fatto con metodo celerimetrico dei confini di proprietà e del perimetro dell'area di intervento con indicazione della superficie per la verifica o l'eventuale modifica del dato della superficie territoriale (prot. n. _____ del _____);
6. Tavola di individuazione, mediante coordinate cartesiane, delle aree di cessione per uso pubblico, rappresentate nello stesso sistema di riferimento utilizzato per il rilievo planimetrico (prot. n. _____ del _____);

Nelle tavole 6. e 7. viene richiesto di evidenziare eventuali vincoli che possano incidere nell'istruttoria del PCC;

7. documentazione fotografica (prot. n. _____ del _____) ;
8. planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500) e volumetrie/superfici attribuita ai singoli lotti (prot. n. _____ del _____) ;
9. planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
10. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
11. sezioni e profili (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
12. schema degli impianti tecnici (esistenti e da integrare): acquedotto e gas –fognatura e depurazione – rete elettrica e telefonica (scala 1:500) (prot. n. _____ del _____);
13. previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione (prot. n. _____ del _____) ;
14. planimetrie/prospetti/sezioni di progetto dei vari corpi edilizi (scala 1:100-200) (prot. n. _____ del _____);
15. _____
16. _____

Tutto ciò premesso

i Soggetti attuatori si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del permesso di costruire convenzionato di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato " _____ – Via _____ " da realizzare sull'area estesa per complessivi mq _____ , e destinata dal P.R.G. vigente nel Comune a " _____ " disciplinata dagli art. _____ delle N.T.A., nonché dalle disposizioni edilizie del Regolamento edilizio

vigente da attuarsi previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PCC suddivide nel seguente modo:

- 1) mq _____ per urbanizzazioni primarie di cui:
 - a) mq _____ per urbanizzazioni generali;
 - b) mq _____ per parcheggi pubblici (standard);
- 2) mq _____ per urbanizzazioni secondarie (standard)

Il progetto del permesso di costruire convenzionato prevede la realizzazione di mq _____ di Stot che sviluppa una volumetria totale di mc_____

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a _____ computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 30 mq. di Superficie linda abitabile; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in _____.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10 e del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 i Soggetti Attuatori si obbligano a cedere al Comune di Ardea le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (con possibilità di monetizzazione) risultanti dal citato progetto di Permesso di Costruire Convenzionato nelle quantità non inferiori a quelle riportate ai punti 1 e 2 del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq. _____ così come riportato nella tav. n._____ e così come specificato nella scheda di PCC.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, ovvero prima del rilascio del titolo oggetto di convenzione, previo picchettamento delle stesse (se non monetizzate);
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il Soggetto attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.
- Sono a carico del titolare del Pdc i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica, nonché, di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i Soggetti attuatori si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PCC, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, previa presentazione e rilascio di PCC in variante e sottoscrizione di nuova convenzione, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

(eventuale) in compensazione della mancata cessione, gli attuatori si impegnano a corrispondere al Comune di Ardea, contestualmente alla stipula della presente convenzione, il controvalore corrispondente alla sola mancata cessione per una superficie pari a mq. _____, per un importo complessivo stabilito in euro _____ (pari a euro ___ al metro quadrato) secondo quanto stabilito dalla Delib. C.C. n. 51 del 23/6/2016.

Art. 3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si obbliga a far realizzare e/o integrare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. aree sistematiche per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento compresa la messa a dimora delle alberature;
2. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) altro
3. impianti di pubblica illuminazione;
4. sistemazioni a verde.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Ardea a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Art. 4 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'amministrazione, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, il Soggetto attuatore dichiara di avere affidato l'incarico di collaudo in corso di opera e definitivo dei lavori di cui ai precedenti articoli all'Ingegnere/Architetto _____ iscritto all'Albo degli Ingegneri/Architetti di _____ al n. _____.

In caso di modifica del collaudatore, il concessionario dovrà comunicarlo tempestivamente al competente Ufficio Tecnico.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

Le opere elencate all'art. 3 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 5, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici.

I Soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo totale le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei Soggetti attuatori gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;

- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in € _____ (euro _____) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 10.

Art. 5 – Condizioni per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio

Il rilascio del permesso di costruire degli edifici e delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla presentazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 10;
- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 2 (o alla loro monetizzazione);
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

Resta inteso che sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 3.

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I Soggetti attuatori corrisponderanno al Comune di Ardea, in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici previsti dal PCC, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Ardea, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all' art. 3, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Ardea la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380;

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario regionale vigente.

Art. 7 - Modalità attuative e varianti

I lotti di intervento saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

E' consentita la rimodulazione della Stot attribuita ai singoli lotti previa presentazione della nuova planimetria di progetto e nulla osta dell'amministrazione.

E' altresì consentito il cambio d'uso delle funzioni insediabili nei singoli lotti di progetto alle condizioni e nei limiti stabiliti al precedente art. 1

Art. 8 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno 3 anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

Art. 9 - Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e attuazione del PCC

Tutte le opere di urbanizzazione (ed eventualmente edilizie qualora ricorra il caso) della presente convenzione, come descritte nell'articolo 3, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel titolo abilitativo, il suddetto termine può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato.

Art. 10 – Garanzie

I Soggetti attuatori:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 4; documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Ardea, di una fidejussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. 385/1993) di importo pari al valore presunto delle opere risultante dal computo metrico:

- delle opere di urbanizzazione, come preventivamente quantificato nelle schede di PCC, comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per € _____ (euro _____);
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4 quindi per € _____ (euro.);

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi € _____ (euro _____).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escusione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

Lo svincolo della fidejussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escusione della fidejussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario regionale;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) mancato attecchimento del verde; in tal caso non verrà svincolata la parte di fidejussione relativa;

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla

scadenza stabilita all'art. 9 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Art. 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I Soggetti attuatori dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PCC o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei Soggetti attuatori e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Ardea.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto vengono assunte dai Soggetti attuatori che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I Soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 13 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa e al PRG/Regolamento edilizio vigente del Comune di Ardea.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Velletri.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Ardea.