**SCHEMA DI CONVEZIONE PER
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

(Art. 28-bis DPR 380/2001)

L'anno 202...., il giorno _____ del mese di _____ , presso la Sede Comunale di Cepagatti (PE)

si sono costituiti:

....., nato a (....) il, domiciliato per la sua carica alla via n..... - - (....), Codice Fiscale, nella qualità di (p.iva/C.F.) con sede in via n..... - - (.....), a titolo di Committente in quanto ditta proprietaria del lotto di intervento sito nel Comune di Cepagatti (PE) distinto in Catasto al foglio particella, per la realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione, in seguito denominato nel presente atto "**Soggetto Attuatore**";

e

....., nato a (....) il, in qualità di Responsabile del Servizio n. del Comune di Cepagatti, in conformità agli artt. 107, e 109 del Dlgs n. 267/2000, in seguito denominato nel presente atto "**Comune**";

PREMESSO

- che il soggetto attuatore è proprietario di un'area sita nel Comune di Cepagatti (PE) distinto in Catasto al foglio particella
- che in data è stata presentata al Comune di Cepagatti la **Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)** protocollo n..... del redatto dal tecnico progettista iscritto all'Ordine degli della Provincia di n.....;
- che sull'area non gravano vincoli che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare ai sensi dell'art. 28-bis DPR 380/2001, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;

VISTI

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- il Dlgs n. 42 del 22.1.2004 e s.m.i.;
- il Dlgs 36/2023;
- il Dlgs 3 aprile 2006, n. 152;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- il progetto allegato alla richiesta di PdCC costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive

varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi;

Tutto ciò premesso, le Parti

STIPULANO

la presente convenzione quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire e relative opere di urbanizzazione.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche e edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

Le Parti danno atto che il Responsabile comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il soggetto attuatore, regolando contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione dell'intervento da realizzare sull'area sita nel Comune di Cepagatti, identificata catastalmente al foglio n. mappale, avente superficie di m²

L'intervento avrà ad oggetto l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione connesse all'attuazione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 28-*bis*, DPR 380/2001.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante in solido, dal momento del deposito del PdCC all'ufficio Protocollo fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Pertanto, in caso di alienazione parziale o totale o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal 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 dell'intestato Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune di Cepagatti le aree di sua proprietà e in oggetto individuate, ad avvenuto collaudo favorevole secondo le modalità e procedure specificate all'articolo "CESSIONE DELLE AREE" necessarie per le opere di urbanizzazione;
- a cedere le aree libere da pesi, vincoli, servitù, diritti reali altrui, affitti agricoli;
- a realizzare le opere prescritte secondo il progetto di cui al PdCC n. del, in conformità al Capitolato Speciale d'Appalto allegato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole e il successivo trasferimento delle aree e passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di progetto sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a proprie cure e spese, ai sensi dell'art. 16, comma 2-*bis*, del DPR 380/2001, e assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente convenzione.

Il soggetto attuatore si impegna:

- a realizzare le opere oggetto di convenzione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia;
- ad assumere ogni responsabilità, diretta e indiretta, per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi;
- a realizzare le opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo.

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati, liberamente individuati dal soggetto attuatore, e comunicati al Comune.

ART. 5 - PROGETTO EDILIZIO

Il progetto convenzionato interessa un'area di m² con una volumetria massima realizzabile di m³ e relativa superficie da cedere a Standard (DM 1444 del 1968) pari am².

L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di aree a standard, per le urbanizzazioni primarie e pari am².

Il progetto di PdCC individua aree a standard, per le urbanizzazioni primarie complessivamente pari a così ripartite:

- parcheggi e aree di manovre: m²
- verde pubblico: m²
- marciapiedi: m²

ART. 6 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La convenzione prevede che le opere di urbanizzazione vengano iniziate e vengano realizzate entro il termine di decorrenti dalla stipula della presente convenzione, secondo la tempistica precisata nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.

Il mancato rispetto dei termini sopra riportato, salvo eventuali proroghe, comporta la decadenza del PdCC.

ART. 7 - RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione, il soggetto attuatore potrà ritirare il PdCC e dare inizio ai lavori.

ART. 8 - CESSIONE DELLE AREE

Il soggetto attuatore, a seguito dell'esito favorevole del collaudo, si impegna a cedere gratuitamente, le aree a standard, per le urbanizzazioni primarie di cui all'Art.6.

L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non (salvo quelle note alle Parti), da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie: a dimostrazione della proprietà delle aree cedute il soggetto attuatore deve consegnare al Comune i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente ufficio.

Al momento della stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla loro libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

Il soggetto attuatore si fa, altresì, garante per evizione e tiene sollevato il Comune da ogni adempimento in ordine a procedure di condono non concluse su eventuali immobili insistenti sulle aree oggetto di cessione.

Il soggetto attuatore si impegna alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

È a carico del soggetto attuatore l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del soggetto attuatore l'onere di acquisirne il preventivo nullaosta.

La convezione costituisce di fatto diritto di servitù ad uso pubblico in favore del Comune di Cepagatti.

Il soggetto attuatore si riserva, previa verifica da parte del Comune, la possibilità 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.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico allegato alla richiesta di PdCC, secondo il progetto definitivo delle opere stesse.

Il costo per la realizzazione delle opere sopra descritte, quantificato con il computo metrico estimativo allegato al PdCC, è pari a € (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Abruzzo in vigore).

Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria dalla proprietà, in discendenza del provvedimento abilitativo richiamato, per una percentuale pari al %.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Durante l'esecuzione dei lavori il soggetto attuatore si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche e la gestione degli impianti compresi nel comparto, fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune. Il soggetto attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

Fino alla consegna delle opere ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione del comparto edificatorio sono a totale carico del soggetto attuatore.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Il soggetto attuatore presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione adeguata garanzia fideiussoria.

L'importo della suddetta garanzia è pari al 100% del valore risultante dal quadro economico del computo metrico approvato, con polizza fideiussoria n. in data emessa da per euro

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.

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. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con i loro fideiussori.

Il soggetto attuatore si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione a cura del soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa, nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte a qualsiasi titolo con la presente convenzione, riconosce al Comune ampia facoltà di sostituirsi ad esso nella esecuzione delle opere avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra presentata, ponendo comunque a carico del medesimo soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo le eventuali spese eccedenti l'importo della fideiussione e sollevando il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal 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.

ART. 12 - COLLAUDO

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione previste negli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione.

Per le operazioni di collaudo, il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera (per poter consentire una migliore verifica delle opere), ai sensi dell'art. 116 Dlgs 36/2023, con spese di collaudo a carico del soggetto attuatore.

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato.

Il collaudo dovrà accertare che:

- l'opera o il lavoro siano stati eseguiti a regola d'arte, secondo il progetto approvato, le relative prescrizioni tecniche e che siano conformi al PdCC;
- i dati risultanti dalla contabilità finale e dai documenti giustificativi corrispondano fra loro e con le

risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste;

- ci sia rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti;
- ci sia corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PdCC;
- le procedure espropriative poste a carico dell'esecutore siano state espletate tempestivamente e diligentemente.

Non oltre 6 mesi dall'ultimazione dei lavori il collaudo viene completato, secondo le disposizioni riportate all'art. 116 e alla sezione III dell'allegato II.14 del Dlgs 36/2023.

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere a proprio carico a tutte le spese relative ai difetti e al completamento delle opere incompiute, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine di stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del soggetto attuatore, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico del soggetto attuatore medesimo e potrà avvalersi della fideiussione prestata.

Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c., entro i termini ivi contenuti.

ART. 13 – CONTROVERSIE TRA LE PARTI

Ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita al Tribunale di Pescara.

ART. 14 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha validità di anni, decorrenti dalla data dell'Avviso di rilascio del PdCC.

ART. 15 – INFORMATIVA PRIVACY

Le Parti acconsentono al trattamento dei dati forniti nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e dal DLgs 196/2003 (Codice della Privacy), così come modificato dal DLgs 101/2018, e per le finalità connesse all'esecuzione della presente convenzione. Relativamente al trattamento dei dati, gli interessati avranno facoltà di esercitare tutti i diritti riconosciuti dalla suddetta normativa.

I dati personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità e necessità e, comunque, fino a 365 giorni dalla data di scadenza della presente convenzione ovvero dalla data di risoluzione o cessazione della stessa, per qualsivoglia causa, fatto in ogni caso salvo quanto debba essere conservato ai sensi di legge. Decorso tale termine, ciascuna Parte avrà l'obbligo di cancellare tutti

i dati acquisiti nell'esecuzione della convenzione.

ART. 16 - SPESE

Tutte le spese riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto, _____

Il soggetto attuatore

per il Comune di Cepagatti
Il Responsabile del Settore