

REPERTORIO N. [•]

RACCOLTA N. [•]

CONVENZIONE URBANISTICA**PER LA REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI A DESTINAZIONE LOGISTICA IN
VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL' ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 IN LOCALITÀ SAN
LORENZO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO**

L'anno [•], addì [•] del mese di [•].

In Fiano Romano, presso gli Uffici Comunali di Piazza Giacomo Matteotti, n. 2.

Avanti a me dott. [•], Notaio in [•], sono presenti:

DA UNA PARTE

Ing. Giancarlo Curcio, nato a Roma, il 29/07/1973, domiciliato per ogni effetto del presente atto presso la Residenza Municipale, in Fiano Romano (RM), Piazza Giacomo Matteotti, n. 2, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico, tale nominato con decreto Sindacale n. 1 del 16/06/2025, che in copia conforme si allega sotto la lettera "[•]" alla presente convenzione, in nome e per conto del Comune di Fiano Romano (di seguito, il "**Comune**").

DALL'ALTRA PARTE

[•], nato a [•], il [•], Codice Fiscale [•], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza di [•], in rappresentanza della società [•] con sede in [•], via [•], con capitale sociale di Euro [•] ([•]), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di [•], con numero di iscrizione [•], Codice Fiscale e Partita Iva [•] (di seguito, il "**Soggetto Attuatore**");

(il Comune e il Soggetto Attuatore di seguito, congiuntamente, le "**Parti**").

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo, le quali premettono, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- a) con D.G.C. n. 114 del 08/11/2024 l'amministrazione comunale si è espressa favorevolmente in merito alla richiesta di parere preliminare ai fini dell'avvio di un progetto in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 relativo alla realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Località San Lorenzo (di seguito, congiuntamente il "**Progetto**") presentata dalla società GAIAE II srl in qualità di proprietaria e da D'Innocenti srl in qualità di futuro utilizzatore sui terreni identificati al Catasto al foglio 29, mappali 710 e 711 (le "**Aree**");
- b) il Progetto ha ottenuto provvedimento di esclusione dalla VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 a conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS con Determinazione n. G04065 del 02/04/2025 emessa dalla *Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*;
- c) con D.D. del Settore 1 n. 857 del 22/12/2025 si è conclusa con esito positivo la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2 della L. 241/1990 svolta in forma semplificata e modalità asincrona indetta dal SUAP comunale con nota prot. REP_PROV_RM/RM-SUPRO/0141175 dell'08/10/2025;
- d) Con D.C.C. n. 14 del 19/03/2026 è stata approvata la variante puntuale al PRG vigente ex art. 8 del DPR 160/2010 per l'intervento di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in località San Lorenzo;

- e) il Progetto prevede la costruzione di due fabbricati a destinazione logistica, la cessione al comune degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 pari a 7331 mq e la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo;
- f) il Soggetto Attuatore ha presentato per l'attuazione del Progetto le richieste per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati ex art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 di seguito elencate:
 - 19PDC/2026 – Progetto delle “opere pubbliche extra-oneri” (prot.15666 del 29/05/2026)
 - 20PDC/2026 – Progetto per la realizzazione del fabbricato “A” – SUL 18.713 mq (prot.15676 del 29/05/2026)
 - 21PDC/2026 – Progetto per la realizzazione del fabbricato “B” – SUL 10.824 mq (prot.15677 del 29/05/2026)
 - 23PDC/2026 – Progetto delle Opere di urbanizzazione primaria “a scomputo” (prot. 15872 del 03/06/2026)
- g) in data 31/07/2026, il Comune ha emanato l'avviso di rilascio prot. 21979 in relazione ai permessi di costruire di cui alla precedente punto f);

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ di approvazione in schema della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate, convengono quanto segue.

Articolo 1 – Premesse e allegati

1. Le premesse che precedono e gli allegati che seguono costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione (di seguito, la “**Convenzione**”).
2. Si considerano allegate alla presente Convenzione le pratiche edilizie citate in premessa, conservate agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fiano Romano: pratiche nn. 19PDC/2026, 20PDC/2026, 21PDC/2026 e 23PDC/2026.

Articolo 2 – Oggetto

1. La Convenzione disciplina l'attuazione da parte del Soggetto Attuatore del Progetto, anche per stralci funzionali autonomi ed indipendenti secondo le modalità previste dai successivi articoli.
2. Il Progetto consiste nella realizzazione da parte del Soggetto Attuatore di un primo stralcio funzionale riguardante il complesso immobiliare a destinazione logistica di cui alla citata pratica edilizia 20PDC/2026 (lo “**Stralcio 1**”) e il complesso immobiliare a destinazione logistica/produttiva di cui alla citata pratica edilizia 21PDC/2026 (lo “**Stralcio 2**”).
3. Le Parti convengono espressamente che tutte le obbligazioni disciplinate dalla presente Convenzione e assunte dal Soggetto Attuatore e dai suoi aventi causa, in relazione ad uno stralcio rimangono indipendenti dalle obbligazioni assunte in relazione all'altro stralcio.
4. Gli indici urbanistici ed edilizi del Progetto e di ciascuno stralcio sono indicati nelle citate pratiche edilizie conservate al SUE.

Articolo 3 – Contributo di costruzione e importo dovuto a titolo di diritto di usura della rete viaria

1. In conformità all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 gli oneri concessori da versare per il progetto, calcolati secondo le tariffe vigenti del Comune, sono articolati come di seguito:
 - pratica edilizia 20PDC/2026 – Fabbricato A:
 - oneri di urbanizzazione primaria (Up1 e Up2) Euro 95.450,77
 - oneri di urbanizzazione secondaria, ammontano ad Euro 22.422,20
 - costo base delle urbanizzazioni per la parte uffici (Uc). Euro 23.099,18
 - diritti di usura della rete viaria, calcolato in conformità ed in applicazione di quanto disposto dalla DCC n. 54/2011 pari a Euro 331.992,00L'importo complessivo degli oneri dovuti per la realizzazione dello Stralcio 1 è pari ad Euro 472.964,15.
 - pratica edilizia 21PDC/2026 – Fabbricato B:
 - oneri di urbanizzazione primaria (Up1 e Up2) Euro 59.673,20
 - oneri di urbanizzazione secondaria, ammontano ad Euro 16.024,38
 - costo base delle urbanizzazioni per la parte uffici (Uc). Euro 13.569,19
 - diritti di usura della rete viaria, calcolato in conformità ed in applicazione di quanto disposto dalla DCC n. 54/2011 pari a Euro 198.757,98L'importo complessivo degli oneri dovuti per la realizzazione dello Stralcio 2 è pari ad Euro 288.024,75.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1, le opere di urbanizzazione primarie indicate al successivo art. 5, lett. a) e d), secondo quanto indicato nel predetto articolo.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere in maniera diretta gli oneri di urbanizzazione secondaria e l'importo dovuto a titolo di costo base urbanizzazioni per la parte uffici (Uc), e i diritti di usura della rete viaria, secondo le modalità e i termini meglio precisati nell'avviso di rilascio dei permessi di costruire di cui alla precedente premessa i), salva la facoltà di rateizzazione secondo quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 4 – Contributo straordinario

1. A titolo di contributo straordinario di urbanizzazione ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 per la realizzazione del Progetto, l'importo dovuto è pari a Euro 1.500.000, in aggiunta agli oneri indicati nel precedente art. 3.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere l'importo pari a Euro 626.011,65 al momento del rilascio del primo permesso di costruire, salva la facoltà di rateizzazione secondo quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
3. La restante parte dell'importo di cui al precedente comma sarà scomputata attraverso la realizzazione dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo art. 5, comma 1, lett. b) e c) che sarà autorizzata con il permesso di costruire di cui allo Stralcio 1.

Articolo 5 – Opere di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) verde pubblico di cui alla pratica edilizia 23PDC/2026
- b) sistemazione via San Lorenzo di cui alla pratica edilizia 19PDC/2026
- c) fognatura per acque nere di cui alla pratica edilizia 19PDC/2026
- d) parcheggio ad uso pubblico di cui alla pratica edilizia 23PDC/2026

Per un importo complessivo pari a Euro 1.147.935,49 di cui Euro 873.988,35 per le opere di descritte alle lettere b) e c) e Euro 273.947,14 per le opere indicate alle lettere a) e d)

- 2. Le opere di urbanizzazione lett. a) e d) si intendono a scomputo complessivo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 3 comma 1 relativi sia allo Stralcio 1 sia allo Stralcio 2. Fermo quanto precede, le opere di urbanizzazione lett. a) e d) saranno realizzate nell'ambito dello Stralcio 1 e quindi autorizzate con il permesso di costruire di cui alla pratica 23PDC/2026, fermo restando che qualora il Progetto non sia stato completato nella sua interezza, resteranno a carico del Soggetto Attuatore tutti i costi relativi a tali opere.
- 3. Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione determinato in sede di collaudo delle stesse, risultasse superiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore. Diversamente, nel caso in cui il costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1, determinato come indicato nel precedente periodo, dovesse risultare minore degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere il relativo conguaglio al Comune.
- 4. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1, in conformità all'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 6 – Verifica fabbisogno e dotazioni di aree a standard

- 1. In conformità a quanto previsto dall'art. 1-ter, comma 2-bis, lettera a), della L.R. 36/1987, nonché alle disposizioni delle NTA del PRG, il Progetto comporta il reperimento di dotazioni territoriali (standard urbanistici) ex D.M. 1444/1968 nella misura complessiva del 10% della superficie territoriale delle Aree, pari a 7.331 mq.
- 2. Con riferimento all'obbligazione di cui al precedente comma, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune, che accetta, le aree della superficie complessiva di 7.331 mq, e meglio identificate al Catasto Terreni del Comune come segue:
 - foglio [•] particella [•];
- 3. Le aree cedute rimangono gratuitamente nella disponibilità del Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 5 e per le connesse esigenze di cantiere, fino al momento del relativo collaudo. Per il periodo in cui le aree cedute rimarranno a disposizione del Soggetto Attuatore, la custodia e la manutenzione delle stesse si intendono a carico del Soggetto Attuatore medesimo.
- 4. Il Soggetto Attuatore rinuncia all'eventuale diritto di ipoteca legale sulle aree di cui all'art. 6.2 che precede, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione del diritto.

Articolo 7- Collaudo delle opere di urbanizzazione

- 1. Il Comune si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi.

2. Le opere saranno collaudate a cura del Comune dal tecnico all'uopo incaricato e a spese del Soggetto Attuatore. Il Comune nominerà il tecnico collaudatore entro 15 giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.
3. Il Soggetto Attuatore comunicherà tempestivamente al Comune e al collaudatore l'ultimazione delle opere. Il collaudatore dovrà procedere al collaudo entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione delle opere.
4. Le opere di cui al presente articolo, a semplice richiesta del Comune, potranno essere assoggettate a collaudo in corso d'opera o a collaudi parziali. Per la nomina del collaudatore si applica quanto previsto al precedente comma 2. In tale ipotesi, il collaudo favorevole comporta lo svincolo della corrispondente quota della garanzia rilasciata ai sensi dell'art. 9.
5. Fino alla data del collaudo finale o all'inutile decorso del termine indicato al precedente comma 3, il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere le opere realizzate o in corso di realizzazione.

Articolo 8 – Agibilità

1. Il Soggetto Attuatore, al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 24 e ss. del D.P.R. n. 380/2001, potrà presentare le segnalazioni certificate di agibilità, anche parziali, per gli immobili privati dello Stralcio 1 e dello Stralcio 2 una volta completate le opere pubbliche meglio indicate al precedente art. 5.

Articolo 9 – Garanzie

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione, in relazione ai computi metrici estimativi agli atti, ha costituito a favore del Comune le fideiussioni (bancarie o assicurative) nn. [•], rilasciate da [•], in data [•], a garanzia dei seguenti oggetti:
 - a) ...;
 - b) ...
2. In caso di completamento delle opere di urbanizzazione le suindicate garanzie saranno liberate dal Comune entro 6 mesi dalla data di collaudo, previa formale richiesta al Comune da parte del Soggetto Attuatore. Resta tuttavia inteso che le predette fideiussioni potranno essere liberate progressivamente, previo collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite, anche per lotti funzionali autonomi.
3. In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie prestate ai sensi del presente articolo, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi a mezzo pec con indicato un termine di 15 (quindici) giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della pec. Decorso tale termine, il Comune potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Soggetto Attuatore (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore delle fideiussioni a seguito di inadempimenti imputabili al Soggetto Attuatore medesimo in relazione al Progetto.

Articolo 10 – Durata della Convenzione, tempi e modalità di attuazione

1. Il termine di validità della presente Convenzione è stabilito in 10 anni decorrenti dalla data della sua sottoscrizione.

Fermo quanto precede, le opere di cui all'art. 5 dovranno essere realizzate entro 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Articolo 11 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. In caso di alienazione delle Aree o di parte di esse, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente, previo subingresso dello stesso nelle fideiussioni previste al precedente art. 9.
2. In nessun caso le obbligazioni relative allo Stralcio 1 potranno intendersi trasferite agli eventuali aventi causa dello Stralcio 2 e viceversa, restando inteso che ciascun eventuale acquirente delle due porzioni di aree risulterà responsabile esclusivamente delle obbligazioni relative alla medesima porzione sulla base di quanto indicato nella presente Convenzione.

Articolo 12 – Richiami normativi

1. Per tutto quanto non previsto nella presente Convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia, alle norme del PRG del Comune e ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Articolo 13 – Utilizzo degli immobili

1. È data facoltà al Soggetto Attuatore e ai suoi aventi causa di utilizzare direttamente gli immobili privati previsti dal Progetto e/o di concederli in locazione a uno o più soggetti terzi, purché operatori economici che svolgano attività produttive compatibili con la destinazione d'uso degli immobili medesimi.

Articolo 14– Spese, imposte e tasse

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa.
2. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
3. Il Soggetto Attuatore autorizza il conservatore dei registri Immobiliari di [•] alla trascrizione della presente Convenzione e delle relative cessioni affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandoli da ogni responsabilità.
4. Le Parti, come sopra costituite e rappresentate, precisano che il presente atto è assoggettato ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, ex art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Articolo 15 – Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 380/2001

1. Ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 viene allegato al presente atto sotto la lettera "[•]" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle Aree oggetto della presente Convenzione, rilasciato dal Comune in data [•].
2. Le Parti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del suddetto certificato.

Articolo 16 – Trattamento dei dati personali

1. Le Parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e di prestare, con la sottoscrizione della presente convenzione, il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 dello stesso decreto legislativo, all'utilizzo, dei propri dati in relazione alla funzione espletata e secondo quanto previsto dalla legge.

Quest'atto, composto da numero [•] pagine, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, è stato da me Notaio [•] letto alle parti, le quali, nell'esonermi dalla lettura degli allegati per averne essi la piena conoscenza, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

COMUNE DI FIANO ROMANO

[•]
