

Repubblica Italiana
Città di Ciampino
(Città metropolitana di Roma Capitale)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TIPO

RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

IN ZONA "___" SOTTOZONA "_____" DI P.R.G.

Premesso che la Soc.tà _____ con sede in _____ – P. IVA n. _____ - Amm.re _____ nato a Roma il _____ è proprietaria dell'area di mq _____ distinta al N.C.T. del Comune di Marino al foglio n° ___ part. n° _____-_____ per cui è stato presentato un Piano di Lottizzazione Convenzionata (in seguito P.L.C.) al fine di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il corretto futuro inserimento delle costruzioni secondo l'indice di zona;

- che detto terreno ricade nella zona "___" – sottozona "___/___" di P.R.G.;
- che le N.T.A. del vigente P.R.G. prescrivono per detto terreno l'obbligo della formazione del P.U.A.;
- che il progetto del Piano di Lottizzazione Convenzionata presentato è stato redatto in conformità alle prescrizioni del P.R.G. e del R.E.C. vigenti nonché del Piano Paesistico ex legge n° 1497/39 e legge n° 431/85 e P.T.P.R. adottato con Delibera di G.R. n°556 del 25/07/07 e Delibera di G.R. n°1025 del 21/12/07, ed è composto dai seguenti elaborati e tavole:

autorizzato in virtù della disposizione sindacale n. _____ del _____ di
attribuzione della responsabilità degli uffici _____

ART. 1

oggetto della Convenzione

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

La presente Convenzione ha per oggetto la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione previste nel P.L.C.

Formano parte integrante della presente Convenzione i seguenti elaborati e tavole:

ELENCO DOCUMENTAZIONE DI P.L.C.				
N°	Sigla	Oggetto	Prot.	Data

L'Attuatore ha l'obbligo, in presenza di una pluralità di soggetti proprietari, di promuovere e costituire, a norma di legge, un Consorzio o un Condominio, di cui facciano parte i proprietari dell'area e/o dei lotti e/o degli edifici, responsabili in solido e pro-quota, per la gestione e la rappresentanza in forma unitaria dei rapporti relativi agli insediamenti previsti dal P.L.C., sia rispetto al Comune e altri Enti che rispetto all'esigenza della disciplina degli interessi patrimoniali relativi a tutti gli oneri e obblighi connessi e conseguenti alla stipula della presente Convenzione.

L'Attuatore si nomina inoltre unico rappresentante, per l'esecuzione della presente Convenzione, impegnandosi, sotto la propria responsabilità, a comunicare al Comune ogni variazione in merito da notificare a norma di legge.

ART. 2

garanzia della proprietà

L'Attuatore presta al Comune la più ampia garanzia per la piena proprietà dell'immobile interessato dal P.L.C. e assumono, in modo esplicito e formale, a proprio carico per sé ed i loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno ad assolvere, regolarmente e pienamente, a tutti gli oneri e obblighi previsti dalla presente Convenzione che dovrà essere, sotto pena di nullità di tutti gli atti compiuti, espressamente richiamata e/o inserita e formalmente e pienamente accettata in tutti gli atti di compravendita e/o di costituzione di diritti e/o pesi a qualsiasi titolo relativamente all'area e/o ai lotti e/o agli edifici per il trasferimento degli stessi oneri e obblighi a carico degli acquirenti e/o dei titolari di diritti a qualsiasi titolo.

ART. 3

cessione delle aree

L'Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a spazi pubblici, a strade, a verde e a parcheggi pubblici, a strutture e servizi pubblici in genere, secondo le norme di legge che disciplinano gli standards, secondo le N.T.A. del P.R.G. nonché in forza della presente Convenzione, come risulta dalle Tavole di P.L.C.

Le aree che l'Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune nonché ad urbanizzare sono indicate nella tavola _____ " _____ " del P.L.C. in questione, per una superficie complessiva pari a mq _____.

ART. 4

opere di urbanizzazione primaria

L'Attuatore assume l'onere di realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria previste dalle TAVOLE del P.L.C., ai sensi dell'art. 4 L. 29.9.64 n° 847, a scomputo del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Non vanno considerate ai fini dello scomputo tutte le opere relative agli allacciamenti interni alla lottizzazione e ai servizi privati.

Ai fini dello scomputo, l'Attuatore assume l'obbligo di realizzare le opere, con onere a proprio totale carico, anche nel caso in cui il relativo costo sia maggiore rispetto al contributo dovuto e calcolato in base alle tabelle parametriche comunali aggiornate e vigenti, ai sensi di legge, al momento del rilascio delle concessioni per la realizzazione delle opere medesime, mentre, assumono l'obbligo di versare in contanti la somma relativa all'eventuale conguaglio in favore del Comune al momento del rilascio dei titoli abilitativi atti a costruire i relativi edifici, e precisamente al momento del rilascio del primo titolo abilitativo a costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria che l'Attuatore si impegna a realizzare e previste dalle TAVOLE del Piano di Lottizzazione Convenzionata sono le seguenti:

- 1 Rete fognatizia acque nere
- 2 Rete fognatizia e delle caditoie di raccolta delle acque meteoriche su strada pubblica
- 3 Rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'illuminazione pubblica
- 4 Rete di distribuzione del gas e delle utenze idriche
- 5 Realizzazione della viabilità prevista
- 6 Realizzazione di marciapiedi, delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi

Il valore complessivo di dette opere previsto nell'elaborato "____" –
"_____" del P.L.C. prot. n° _____ del _____ è pari ad
€ _____ (euro _____/___).

L'Attuatore si impegna a realizzare la rete elettrica e del gas in base agli accordi, alle condizioni e alle direttive indicati dagli Enti gestori e/o concessionari dei relativi servizi, con i quali dovranno essere svolti i rapporti necessari e diretti.

ART. 5

contributo di urbanizzazione secondaria

I singoli titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione degli edifici sono subordinati al pagamento da parte dell'Attuatore in unica soluzione, del contributo di urbanizzazione secondaria, dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, da calcolare in base alle tabelle parametriche comunali aggiornate e vigenti, ai sensi di legge.

ART. 6

contributo sul costo di costruzione

I singoli titoli abilitativi edilizi necessari per la realizzazione degli edifici sono subordinati al pagamento da parte dell'Attuatore del contributo sul costo di costruzione, dovuto e calcolato in base ai parametri comunali aggiornati e vigenti, ai sensi di legge, non intendendo avvalersi della facoltà di esonero di cui all'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 7

opere di carattere generale

L'Attuatore assume l'onere, a proprio totale carico, della realizzazione di tutte le opere di carattere generale necessarie per allacciare ai pubblici servizi le zone del piano, secondo le previsioni delle TAVOLE del P.L.C.

L'Attuatore si impegna, inoltre, ad assicurare in particolare, il corretto e funzionale allontanamento e smaltimento delle acque bianche e nere, in separate reti, ai sensi e per gli effetti del D.lgt. 03/04/2006 n° 152 e successive modifiche ed integrazioni e in base alle previsioni delle TAVOLE del P.L.C.

ART. 8

Attuazione, cessione e manutenzione opere di urbanizzazione e generali

L'Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di carattere generale entro il termine di 5 (cinque) anni dalla stipula della presente Convenzione e, comunque, entro il termine massimo di 10 (dieci) anni di validità della presente Convenzione.

Le predette opere debbono essere previste in appositi progetti esecutivi redatti in base alle norme di legge e dei regolamenti del Comune ed essere preventivamente approvati dall'organo competente previa eventuale programmazione di dettaglio, per la presentazione o rilascio del titolo abilitativo.

Suddetto organo si riserva di apportare modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione previste nel P.L.C. in relazione alle esigenze contingenti ai propositi di pubblica utilità senza aumentare le previsioni di spesa.

Il collaudo di tali opere sarà eseguito da un tecnico abilitato nominato dal Comune ed il relativo onorario sarà a carico del lottizzante.

In caso di esito positivo dello stesso da esplicitarsi mediante approvazione degli atti di collaudo da parte del Comune, l'Attuatore si obbliga a cedere, gratuitamente, a questi,

tutte le predette opere e aree. Tale cessione avverrà al momento che sarà insindacabilmente deciso dal Comune. Suddette aree da cedere dovranno essere oggetto di specifico frazionamento e saranno mantenute nella disponibilità di un unico soggetto abilitato che assumerà l'onere della cessione completa all'A.C.

Fino al momento della cessione, che sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale, l'attuatore assume l'onere di effettuare a propria cura le spese e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse opere così da garantirne la piena fruibilità, efficienza e perfetta conservazione, quali pubblici servizi e senza nessuna riserva e/o limite d'uso e/o di destinazione e senza che possano vantare nei confronti del Comune rimborsi, contributi e/o pretese a qualsiasi titolo, per qualsiasi causa, motivo e ragione.

ART. 9

manutenzione aree

Successivamente alla cessione delle aree di cui all'art.8 l'attuatore si impegna ad eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria per le aree destinate a verde pubblico comprese nella lottizzazione per un periodo di anni due eventualmente prorogabili su richiesta dell'attuatore.

L'attuatore eseguirà gli interventi (falcatura, potatura, irrigazione ecc.) secondo il programma stabilito dall'Ufficio Manutenzioni.

Onde assicurare la regolare fruizione dei luoghi l'attuatore dovrà dotarsi di apposita polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi.

ART. 10

rilascio dei titoli abilitativi edilizi

I permessi di costruire per la realizzazione degli edifici potranno essere rilasciati dal Comune a condizione che siano state realizzate e collaudate, da un tecnico abilitato a

spese dell'Attuatore ed incaricato dall'Amministrazione Comunale, almeno le seguenti opere:

- a) Rete fognante principale acque bianche e nere;
- b) Rete idrica principale;
- c) Formazione del corpo stradale principale costituito da massiciata di fondo e finitura in materiale inerte livellato e rullato e primo manto di asfalto (bynder);
- d) Canalizzazione rete elettrica;
- e) Canalizzazione pubblica illuminazione;
- f) Canalizzazione rete telefonica;
- g) Canalizzazione rete del Gas.

Il titolo abilitativo edilizio è, inoltre, strettamente subordinato all'obbligo dell'Attuatore di eseguire contestualmente alla costruzione degli edifici tutte le opere di completamento di urbanizzazione e di carattere generale, previste dal P.L.C., compresi gli allacci ai fabbricati, così da garantire la completa dotazione e funzionalità di tutti i servizi agli edifici man mano realizzati.

Il titolo abilitativo edilizio è subordinato al pagamento dei contributi di urbanizzazione secondaria e sul costo di costruzione così come previsto dalla presente Convenzione.

Il titolo abilitativo edilizio è altresì subordinato al rispetto, anche attraverso espressione di apposito parere se necessario dell'Ente preposto alla tutela, del "Codice della navigazione" approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e ss.mm.ii., in materia di ostacoli, tenuto conto che l'intero territorio comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo ai sensi dell'art. 707 del citato CdN come da MAPPE DI VINCOLO DI ROMA-CIAMPINO AEROPORTO "G. Pastine" pubblicate nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n°5 del 19/01/2016.

L'A.C. è sollevata da ogni possibile limitazione connessa al rispetto delle eventuali prescrizioni e/o obblighi imposti dall'Ente aeroportuale preposto alla tutela.

ART. 11

rilascio di licenze di agibilità

Il rilascio delle licenze di agibilità è subordinato al completamento e al collaudo finale positivo di tutte le opere previste dal Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 4 della presente Convenzione e a seguito di verifica del completo assolvimento di tutti gli altri oneri e obblighi previsti a carico dell'Attuatore dalla presente Convenzione.

ART. 12

inadempienze

In caso di inadempienza da parte dell'Attuatore, anche parziale per uno qualsiasi degli oneri e obblighi previsti dalla presente Convenzione, il Comune potrà adottare sanzioni a carico dell'inadempiente, da preannunciare con formale preavviso di 15 giorni, nell'intesa che, comunque, decorso tale termine, il Comune è legittimato a disporre la sospensione dei lavori, provvedendo ove lo ritenga opportuno alla esecuzione in danno con l'utilizzo della garanzia finanziaria, per cui è autorizzato fin d'ora, senza e riserva alcuna da parte dell'Attuatore, senza attendere la decisione del Giudice e senza l'osservanza di alcuna formalità, in deroga alle norme del Codice Civile e di Procedura Civile.

Il Comune, ove ritenga gravi le inadempienze, oltre a pretendere dall'Attuatore il reintegro delle garanzie per le somme eventualmente utilizzate, può disporre la decadenza della Convenzione, acquisendo la piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti e impianti che risultino realizzati e senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a rimborsi e a compensi di qualsiasi natura e salvo, inoltre, il diritto al risarcimento dei danni da far valere nei confronti dell'Attuatore.

ART. 13

obblighi diversi

L'Attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del Comune, gli obblighi e gli oneri previsti a proprio carico dalla presente Convenzione, dichiarandosi fin d'ora unici responsabili per l'adempimento di tutte le obbligazioni e per la tempestiva e buona esecuzione di tutte le opere fino al collaudo definitivo positivo e comunque fino alla reale cessione delle aree.

ART. 14

durata

La durata della presente Convenzione, ai sensi dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni, è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula. Alla scadenza, su richiesta dell'Attuatore da formulare per iscritto almeno 6 (sei) mesi prima della medesima scadenza, il Comune, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale potrà decidere, discrezionalmente, la proroga per un periodo massimo di 10 (dieci) anni, imponendo, ove lo ritenga necessario, nuovi oneri e obblighi.

ART. 15

vigilanza e controllo

Il Comune, tramite il personale dell'Ufficio Tecnico e comunque incaricato e/o preposto ai servizi di sorveglianza e controllo in materia urbanistica e dei lavori pubblici, si riserva la più ampia facoltà di esercitare la vigilanza e il controllo sull'attività dell'Attuatore in forza della presente convenzione, con piena libertà di accesso nei cantieri e senza particolari formalità e obbligo di preavviso.

Per l'attività di vigilanza e controllo, il Comune può incaricare anche tecnici liberi professionisti muniti di espresso mandato scritto.

ART. 16

garanzie

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi ed oneri previsti dalla presente Convenzione, l'Attuatore presta fideiussione n° _____ rilasciata in favore del Comune per l'importo determinato secondo Deliberazione di C.C. n° ____ del _____ ammontante ad € _____ (euro _____/00) pari al ____% (_____) dell'importo previsto al precedente art. 4 della presente Convenzione per le opere di urbanizzazione primaria, maggiorato di € _____ (_____) quale importo di IVA sui lavori, in modo da garantire l'esecuzione delle opere e le ulteriori spese generali che il Comune dovrà affrontare in caso di inadempienze.

Tale garanzia, rilasciata da soggetti titolati ai sensi della normativa vigente a garantire nei confronti delle amministrazioni pubbliche, ha la validità di anni 10 (dieci) e potrà essere ridotta, a discrezione del Comune, con la graduale esecuzione delle opere da parte dell'Attuatore.

In alternativa suddetta garanzia potrà essere prestata sotto la seguente forma:

- n°1 garanzia, rilasciata da soggetti titolati ai sensi della normativa vigente a garantire nei confronti delle amministrazioni pubbliche, in favore del Comune per l'importo determinato secondo Deliberazione di C.C. n° ____ del _____ ammontante ad € _____ (euro _____/00) pari al ____% (_____) dell'importo necessario alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente art. 10 della presente Convenzione, maggiorato di € _____ (_____) quale importo di IVA sui lavori, di durata necessaria pari al verificarsi della condizione di cui al capoverso 1° del citato art. 10 e comunque non inferiore ad anni 1 (uno);

- n°1 garanzia, di validità corrispondente alla durata della Convenzione, decurtata del periodo come sopra garantito, rilasciata da soggetti titolati ai sensi della normativa vigente a garantire nei confronti delle amministrazioni pubbliche, in favore del Comune per l'importo determinato secondo Deliberazione di C.C. n° ____ del _____ ammontante ad € _____ (euro _____/00) pari al ____% (_____) dell'importo ancora necessario al completamento e al collaudo finale positivo di tutte le opere previste dal Piano di Lottizzazione Convenzionata indicate all'art. 4 della presente Convenzione e a seguito di verifica del completo assolvimento di tutti gli altri oneri e obblighi previsti a carico dell'Attuatore dalla presente Convenzione.

L'Attuatore si obbliga ad inserire e fare espressamente accettare negli atti di trasferimento dei lotti, dei fabbricati e degli alloggi tutti gli oneri ed obblighi previsti dalla presente Convenzione da parte degli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo, per cui deve trasmettere al Comune copia di tutti gli atti da stipulare.

ART. 17

clausola compromissoria

La soluzione di ogni controversia relativa all'adempimento degli oneri ed obblighi previsti dalla presente Convenzione, tra l'Attuatore ed il Comune, è competenza del Foro di Velletri.

L'Attuatore rimane solidalmente responsabile con gli acquirenti dei lotti e/o degli edifici o loro aventi causa, fino all'adempimento integrale delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione e comunque fino alla reale cessione delle aree.

ART. 18

trascrizione e spese

La presente Convenzione sarà trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e susseguenti sono a carico dell'Attuatore i quali chiedono le agevolazioni fiscali in materia.

ART. 19

disposizioni finali

La presente Convenzione, mentre sarà impegnativa per l'Attuatore fin dal momento della stipula, per il Comune lo diventerà soltanto dopo l'acquisizione dei visti, dei nullamosta e di ogni autorizzazione a norma di legge.