



## COMUNE DI COLLEVECCHIO

(Provincia di Rieti)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
denominato  
«PIANO QUADRO DI UTILIZZO AREA C1 -  
SUBCOMPENSORIO 8 - P.E. ....»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150  
Art. 50 comma 4 lett. d) NTA del vigente PRG

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO QUADRO DI UTILIZZO E  
ATTUAZIONE DIRETTA TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE PER  
EDIFICAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE IN ZONA C1 AI SENSI DELL'ART. 50  
COMMA 4 DEL VIGENTE PRG**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_ / \_\_\_ /200\_\_\_),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune  
di \_\_\_\_\_, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18  
agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.  
si sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
resident in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di titolar della  
proprietà \_\_\_\_\_ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_  
(provincia di \_\_\_\_\_), individuata a mappal n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
resident in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di titolar della  
proprietà \_\_\_\_\_ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_  
(provincia di \_\_\_\_\_), individuata a mappal n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;  
(1) \_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (2) della società/ditta \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, quest'ultima titolare della  
proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_ (provincia di  
\_\_\_\_\_), individuata a mappal n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_, di mq \_\_\_\_\_;  
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;  
e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di  
responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di \_\_\_\_\_, che qui  
interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30  
marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,  
allo scopo autorizzato con la deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, nel seguito del  
presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

**PREMESSO**

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che l'appezzamento di terreno di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq \_\_\_\_\_ e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 935 in data 22/12/2008,  
sono classificate come segue:  
- zona omogenea «C1 - Nuova edificazione» per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato ovvero di un Piano Quadro di utilizzo ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. e) delle NTA di PRG, qui denominato «Piano quadro Utilizzo Area C1 - Sub-comprensorio 8»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, usi civici o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la

subordinato ad autorizzazioni di altre autorità;

### VISTI

- a) la richiesta di approvazione della proposta di piano quadro per l'edificazione diretta di una civile abitazione ai sensi della facoltà concessa dall'art. 50 comma 4 lett. e) del vigente PRG, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 5240 del 10/08/2018;
- b) il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data \_\_\_\_\_;
- c) la deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva approvato il piano quadro di utilizzo dell'area;
- d) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano quadro, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- e) il formale impegno alla realizzazione e cessione delle opere ed aree destinate a parcheggio e verde pubblico ubicate lungo la viabilità pubblica di via del Balcone, pari ad un terzo della superficie coperta dell'edificio da realizzare;
- e) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136;
- f) il combinato disposto dell'articolo 1, comma 2, dell'articolo 20 e dell'art. 36 comma 3 del decreto legislativo n. 50 del 2016 e ss.mm.ii.;

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

#### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### ART. 3 - OPERE DA REALIZZARE A CURA DEL RICHIEDENTE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano quadro, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della

formale stipula della convenzione.

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Il richiedente dovrà realizzare a sua cura e spese, idonea area pavimentata con conglomerato bituminoso (base, binder e tappetino) di superficie non inferiore ad 1/3 della superficie coperta del fabbricato oggetto di istanza di PdC, completo di segnaletica orizzontale e verticale secondo quanto appositamente richiesto dal Servizio Tecnico comunale. Il Servizio Tecnico comunale potrà richiedere adeguamenti delle componenti previste come pure il parziale spostamento di eventuali servizi esistenti ricadenti sull'area di realizzazione del parcheggio qualora risulti necessario per la corretta utilizzazione dell'area parcheggio da realizzare. Le suddette opere devono essere ultimate entro il termine massimo di 06 (sei) mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori di edificazione del fabbricato. La realizzazione del solo tappetino di usura può essere differita fino all'ultimazione dell'edificio, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 4.
4. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dalla presente convenzione.
5. La cessione della proprietà dell'area di cui sopra, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre tre mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 4. La cessione della proprietà delle opere realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
6. E' parte integrante delle opere di competenza del richiedente a completamento dell'area parcheggio da cedere al Comune e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate e conforme alla normativa tecnica per le costruzioni ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza massima prevista nella documentazione tecnica allegata all'istanza di PdC. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria ma esclusivamente la cessione di dette aree.

#### **ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

1. Considerata l'esistenza dei servi esistenti, non sono previste la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del nuovo fabbricato.

#### **ART. 6 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto, da chiudere con cancello o con barra mobile o altra limitazione prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
  - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo 4 integrante l'istanza di PdC. Considerata l'entità e la natura delle opere a parcheggio pubblico da realizzare trova applicazione l'art. 20 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..
2. Le opere sono eseguite in conformità a quanto richiesto dal Servizio Tecnico comunale ed un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento del nulla osta.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. Le spese tecniche per la redazione degli esecutivi progettuali, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a totale carico del richiedente il PdC.

#### **ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE RELATIVE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

1. Le opere di cui alla presente convenzione sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati grafici e tecnici esecutivi, ivi compresa copia della presente.
2. Gli esecutori delle opere devono essere comunicati al Comune in sede di inizio lavori dopo il rilascio del titolo abilitativo alla loro esecuzione.
3. Gli esecutori delle opere devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esecuzione di opere pubbliche di importo analogo.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei contratti approvato con decreto legislativo n. 50/2016 e ss.mm.ii. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

#### **ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti.

#### **ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del Piano quadro di utilizzo approvato con D.C.C. n. .... del ..... le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

**Sup. Zona C1 Subcomprnsorio 8:**

**45.666,00 mq**

Indice fabbricabilità terrioriale di zona (It):	0,30 mc/mq
Volume realizzabile (sup. zona * It):	13.699,80 mc
Abitanti insediabili (1 ogni 100 mc):	137 abitanti
Sup. standard per la zona (18 mq/ab):	2.466,00 mq
	di cui:
Sup. destinata ad istruzione	616,50 mq
Sup. destinata ad attrezzature pubbliche	274 mq
Sup. destinata a verde e verde attrezzato	1.233,00 mq
Sup. destinata a parcheggi pubblici	342,50 mq

2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
  - le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

- Ai sensi del piano quadro, approvato con D.C.C. n. .... del ....., le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono alla particella n. .... e che non sono reperite direttamente assommano a mq .....
- Tali aree sono monetizzate, applicando l'ultimo valore utilizzato ai fini IMU approvata dalla Giunta Municipale per la zona di PRG corrispondente, ossia applicando un valore unitario di euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
mq \_\_\_\_\_ x euro/mq \_\_\_\_\_ = euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).
- L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### ART. 13 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive del contributo di costruzione e degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria/polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
- La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 16,

comma 4 oppure comma 6.

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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. 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 opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
6. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole delle opere da cedere al Comune.

#### **ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione della costruzione principale e delle opere da cedere al Comune.
2. L'efficacia dei permessi di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.

#### **ART. 15 - VARIANTI**

1. Eventuali variazioni dovranno seguire la normativa vigente in materia, fermo restando l'obbligo di acquisizione di nulla osta da parte del Servizio tecnico comunale per quanto riguarda le modifiche, anche di modesta entità, alle opere da realizzare a carico del richiedente e da cedere al Comune ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. b) delle NTA di PRG e dell'art. 4 della presente convenzione.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 16 - COLLAUDO DELLE OPERE**

1. Ultimate le opere da cedere al Comune e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di legge. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile alle opere di cui all'articolo 4 e seguenti della presente convenzione.

## **ART. 17 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree di cui all'articolo 4 saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per parcheggio pubblico, per una superficie minima pari ad 1/3 della superficie coperta dell'edificio da realizzare.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano quadro di utilizzo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. I proponenti, con la firma della convenzione, assumono l'obbligo di redigere a propria cura e spese, di apposito frazionamento catastale dell'area da cedere al Comune.

## **ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2.
2. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate, con particolare riguardo alla segnaletica e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

## **ART. 19 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il Lazio.
2. E' escluso in ogni caso l'arbitrato.

## **ART. 20 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la 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 dei proponenti.

#### ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti

per il Comune

---

<sup>1</sup> in caso di proprietà di persona giuridica;

<sup>2</sup> completare con la carica (rappresentante legale, amministratore unico, altro) del soggetto che firma;

