

RIF . PRATICA EDILIZIA

23 / 2003

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PIANA DEL PRATONE -2**

**INTEGRAZIONI PRATICA EDILIZIA
23/2003**

SCHEMA DI CONVENZIONE

01/05/2014

COMUNE DI GROTTAFERRATA

Provincia di Roma

Rep..... del.....

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove addi del mese di in Grottaferrata e nella Casa comunale.

Avanti a me **dott.**, Segretario Generale, abilitato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune intervengono, senza l'assistenza dei testimoni alla quale, d'accordo fra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare i componenti di cui in fra della cui identità personale io Segretario sono certo:

-....., nato a il, dirigente del 1° servizio tecnico del Comune di Grottaferrata, il quale ai sensi dell'art. 61 comma 1 dello Statuto Comunale, dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Grottaferrata, C.F. :.....

Adriana Gentilini, nata a Grottaferrata il 11/01/1934, eredi Giuseppina Gentilini, nata a Grottaferrata il 16/11/1926, Massimo Gentilini, nato a Grottaferrata il 15/02/1954, Daniela Gentilini, nata a Grottaferrata il 18/02/1952, Angelo Urbinelli, nato a Grottaferrata il 08/05/1944, Mario Leone, nato a Roma il 02/08/1945, Fabrizio Leone, nato a Roma il 09/07/1969, Lorenzo Leone, nato a Roma il 22/05/1976, eredi Rina Mattei, nato a Ardenno (So) il 26/04/1924, Angela Scibona, nato a White Plains (New York – U.S.A.) il 05/06/1941, Febronia Volatile, nata a Roma

il 31/03/1968, Febronia Francesca, nata a Frascati il 07/01/1970, Febronia Valeria, nata a Frascati il 12/10/1974 Franco Fortini, nato a Grottaferrata il 12/07/1947, Matteo Fortini, nato a Marino il 06/02/1979, Stefano Cherubini, nato a Roma il 02/09/1960, Andrea Cherubini, nato a Roma il 20/05/1986, in qualità di proprietari dei terreni e titolari dell'istanza di lottizzazione denominata "Piana di Pratone - 2" Pratica edilizia 23/2003 Comune di Grottaferrata Provincia di Roma, i quali, in prosieguo indicati, per brevità, come "**LOTTIZZANTI**".

PREMETTONO:

-che, i lottizzanti sono proprietari dei terreni distinti in Catasto con i numeri di mappa part. 67-68-75-87-128-446-643-937-1319-66-96-97-447-552-1320-1322-1324-1325, del foglio 18, del Comune di Grottaferrata Provincia di Roma;

-che, i "**LOTTIZZANTI**" hanno predisposto, sull'area di proprietà, un progetto per un Piano di Lottizzazione in armonia con le prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Grottaferrata, nel quale l'area ricade in zona D/1 estensiva del PRG vigente

-che detto progetto, si compone dei seguenti elaborati:

TAVOLA UNICA – Elaborato Grafico 01/05/2014;

ELABORATO A – Relazione tecnica;

TAVOLE -PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Detti progetti vengono conservati agli atti dell'Ufficio Tecnico.

TUTTO CIO' PREMESSO

-Tra il Comune di Grottaferrata da una parte e i Lottizzanti dall'altra, con questo atto si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Oggetto della convenzione

La convenzione ha per oggetto la cessione gratuita di tutte le aree indicate nella planimetria generale del progetto di lottizzazione approvato con delibera del, e destinate a spazi pubblici, a verde pubblico, a parcheggi, e più precisamente individuate nell'art. 4 della presente convenzione, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comprensorio lottizzato.

ART. 2

Nomina rappresentante

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi all'esecuzione della presente convenzione, i "LOTTIZZANTI" nominano loro unico rappresentante il comparente, il quale si obbliga, con il presente atto, ad assolvere l'incarico fino a quando non venga eventualmente sostituito, con apposita procura, da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà, in ogni caso, essere notificata al Comune.

ART.3

Garanzia della proprietà

I "LOTTIZZANTI", prestano al Comune la più ampia garanzia per la piena proprietà degli immobili interessati dal piano di lottizzazione, per acquisto fattone e ne assumono in modo esplicito e formale, gli obblighi e gli impegni previsti a proprio carico da questa convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo; si dà atto che eventuali errori nel "Registro Catastale delle Partite" non pregiudicano la validità dei vincoli, né del perimetro della lottizzazione approvata.

ART.4

Cessione delle aree

I **"LOTTIZZANTI"** si impegnano a cedere le opere e le aree di cui alla presente convenzione secondo i tempi e le modalità che verranno indicate dal sindaco, per le singole opere ed aree, con specifiche richieste. Le aree e le opere a destinazione pubblica, risultano meglio individuate nella **"PLANIMETRIA DELLE DESTINAZIONI D'USO"** su pianta catastale inserita nella TAVOLA UNICA ed il loro frazionamento avverrà a cura e spese dei **"LOTTIZZANTI"** stessi.

Con il passaggio di proprietà, che avverrà secondo i tempi e i modi riportati nelle richieste del SINDACO in funzione delle specifiche necessità di acquisizione il Comune assume con riguardo a tali aree, ogni onere relativo.

ART.5

Urbanizzazione primaria

I **"LOTTIZZANTI"** si impegnano, in attuazione del progetto di lottizzazione, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nel presente atto, in accordo con l'amministrazione comunale ad assumere ed appaltare in via diretta l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria a propria cura e spese, a scomputo degli oneri concessori afferenti le sole urbanizzazioni primarie, nei limiti degli importi conseguenti alle tariffe in vigore al momento del completamento della documentazione necessaria al rilascio di ogni singolo Permesso di costruzione e con l'intesa che i maggiori costi sostenuti dai **"LOTTIZZANTI"** costituiscono offerta migliorativa. Il tutto in conformità del **PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE** ed eventuali variazioni e aggiornamenti in corso d'opera approvato dal

comune, redatto a cura e spese dei "LOTTIZZANTI" comparenti sulla base delle planimetrie di lottizzazione nelle quali risultano indicate:

- a) rete stradale;
- b) rete idrica;
- c) rete fognaria acque bianche e nere, secondo le norme vigenti, atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento, compreso l'allacciamento alla rete pubblica.

I "LOTTIZZANTI", inoltre, in forza di quanto richiesto dal Consiglio comunale con delibera n.° 9 del 19 marzo 2008, punto 2, si impegnano ad eseguire, nei modi che verranno dettagliatamente prescritti in sede di rilascio dei permessi di costruire, adeguate opere di raccolta per il riutilizzo delle acque meteoriche in misura non inferiore a lt. 5.000 per ogni unità residenziale e per le quantità eccedenti sistemi di smaltimento in sito per sub-irrigazione, sicché le acque meteoriche confluiranno nella rete fognaria soltanto dopo la completa saturazione dei sistemi interni. Si conviene, inoltre, che i singoli lotti dovranno garantire una superficie permeabile pari ad almeno il 60% della superficie non coperta da costruzioni.

- d) rete elettrica, per uso privato, d'intesa con la Società erogante;
- e) rete d'illuminazione stradale interna, degli spazi d'uso comune;
- f) rete telefonica, d'intesa con la Società erogante;
- g) rete di metanizzazione, d'intesa con la Società Italgas;
- h) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato con fornitura delle relative attrezzature indicati nelle planimetrie del "PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- i) realizzazione dei parcheggi.

La costruzione di tutte le opere anzidette dovrà essere effettuata con direzione dei lavori incaricata a cura e spese dei "LOTTIZZANTI" deve essere preceduto oltre che dal conseguimento dell'autorizzazione ex art.146 del D.Lgs.vo n.° 42/2004 anche dall'esecuzione dei sondaggi preventivi e dal relativo N.O. rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica per il Lazio ad eseguire le opere di che trattasi, e sotto l'alta sorveglianza degli organi comunali che avranno pertanto, libero accesso al cantiere.

L'inizio di tali opere dovrà avvenire entro 8 (otto) mesi dall'approvazione del progetto esecutivo, da parte dell'ufficio tecnico comunale. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione a mezzo raccomandata A.R. con preavviso di giorni dieci.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ai singoli interventi (residenze) deve essere preceduto oltre che dal conseguimento dell'autorizzazione ex art.146 del D.Lgs.vo n.° 42/2004 anche dall'esecuzione dei sondaggi preventivi e dal relativo N.O. rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica per il Lazio ad eseguire le opere di che trattasi.

Le dette opere saranno soggette a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese dei "**LOTTIZZANTI**". La nomina del collaudatore da parte dei LOTTIZZANTI nell'ambito di una terna proposta dal comune, dovrà avvenire entro 30gg. dal rilascio del Certificato di ultimazione dei lavori, mentre le operazioni di collaudo dovranno avvenire nei tempi e modi prescritti dal D.P.R. n.554/1999 e s.m.e i. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le predette opere sarà affidata per clausola espressa, contenuta nei relativi atti di compravendita, a tutti i proprietari delle costruzioni, previste nella lottizzazione, che si

costituiranno in Condominio/Consorzio, e ciò fino a che, a richiesta del Comune, tali opere, unitamente alle aree su cui insistono, non debbano essere cedute al Comune stesso. Le aree e le opere relative al soddisfacimento degli standard e comunque indicate con perimetro in colore rosso nella "PLANIMETRIA DELLE DESTINAZIONI D'USO" su pianta catastale inserita nella TAVOLA UNICA, fermo restando quanto in generale disciplinato dal precedente art. 4, saranno cedute con atto formale entro il termine massimo di 60gg. dalla notifica di richiesta da parte del Comune, e comunque non oltre 8 (otto) mesi dal rilascio del Certificato di collaudo, relativo alle opere di urbanizzazione.

ART.6

Inadempienze

In caso di inadempienza, da parte dei "**LOTTIZZANTI**", a qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio del Permesso di Costruire, nonché, procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, mediante escussione e/o utilizzo delle somme di cui all'art. 9 salvo successivo conguaglio.

Il Comune potrà, inoltre, dichiarare in danno dei "**LOTTIZZANTI**", la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi accertati di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni come previsto dalla Convenzione.

ART.7

Trasferimento degli obblighi

I "LOTTIZZANTI", comparenti si impegnano 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.

ART. 8

Garanzie

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, i "LOTTIZZANTI", comparenti prestano polizza di fideiussione assicurativa, rilasciata dalla compagnia, per un importo complessivo IVA compresa di (€+ IVA 10%) €..... esclusi scavi archeologici, sulla base del Computo metrico estimativo presentato e allegato agli atti di riferimento della presente convenzione.

Tale garanzia ha validità annuale, tacitamente rinnovabile di anno in anno, fino all'integrale completamento delle opere per un importo defalcato delle opere realizzate, e rivalutato in base agli indici ISTAT relativi ai costi di costruzione; contiene l'esplicita rinuncia dell'istituto garante al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. nonché la rinuncia del fidejussore ad avvalersi della condizione di cui all'art. 1957 c.c.

ART. 9

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 dei "**LOTTIZZANTI**", comparenti, le quali chiedono le agevolazioni fiscali in materia.

Le spese di picchettazione, misurazione, ecc., delle aree che verranno cedute saranno a carico delle dei "**LOTTIZZANTI**" comparenti.

ART. 10

Rilascio dei Permessi di Costruire D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

aggiornato al d.lgs. n. 301 del 2002

Il Comune si impegna a rilasciare i Permessi di Costruire che verranno richiesti, a condizione che siano stati eseguiti i lavori di cui ai punti a,b,c,d,e,f,i dell'art. 5, con esclusione delle opere di finitura, ovvero:

- a) Bynder e tappetino di usura del manto stradale;
- b) Pavimentazione della viabilità pedonabile;
- c) Pali d'illuminazione;

tutte le opere saranno comunque completate prima della conclusione dei lavori dei fabbricati dei singoli lotti inclusi nel Piano di Lottizzazione.

Qualora l'attuazione del Piano di Lottizzazione avvenga gradualmente, la costruzione di dette opere, potrà essere effettuata in modo tale da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Resta inteso altresì che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o di uso dei locali, se non quando le società "**LOTTIZZANTI**" comparenti o chi per essi, abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla

cessione delle aree e alla realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria , ed a ogni altra clausola prevista dalla presente convenzione.

ART.11

Validità

La presente convenzione è impegnativa per i "**LOTTIZZANTI**" e il Comune, fin dal momento della stipula.

ART. 12

Antimafia

I "**LOTTIZZANTI**" dichiarano espressamente di non essere stati sottoposti a misura di prevenzione e di non essere a conoscenza della esistenza, a proprio carico e dei propri conviventi, di procedimenti in corso per l'applicazione di misure di prevenzione antimafia, o di una delle cause ostative alla iscrizione negli albi di appaltatori o fornitori pubblici, ovvero nell'albo nazionale di costruttori.

ART. 13

Disposizioni finali

Le parti dichiarano che, agli effetti fiscali, il presente contratto riguarda lavori soggetti ad IVA.

E richiesto io Segretario, ho ricevuto il presente atto da me pubblicato mediante lettura datane ad alta e intelligibile voce, alle parti, che riscontrano il contenuto del presente pienamente conforme alla loro volontà liberamente espressa.

Esso rogito, scritto con sistema informatico da persona di mia fiducia occupa numero facciate intere e quanto fin qui della

di numero un foglio reso bollato.

Esso, unitamente agli allegati, e' stato sottoscritto in calce ed a margine dei fogli intermedi dalle parti e da me Segretario rogante.

IL RAPPRESENTANTE LEGALE DELL'ENTE

LA PROPRIETA'

IL SEGRETARIO GENERALE