

COMUNE DI ARDEA

(Prov. di Roma)

Copia Conforme all Originale

Ardea, li 16-09-2013

Il Funzionario Incaricato

COMUNE DI ARDEA

Dirigente Area IV e V

Arch. Luca Scarpolini

Allegato alla deliberazione commissariale n. 14 del 28.09.13

Il Segretario comunale



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
Dott. Ing. Sebastiano



ARDEA-2019-0013874

05-03-2019 12:57:54



ELABORATO GRAFICO PUBBLICATO ALL'ALBO

PRETORIO DEL COMUNE DI ARDEA DAL 09/09/1997

AL 09/10/1997 E DAL 24/02/1998 AL 26/03/1998



IL COMMISSARIO

[Handwritten signature]

NUCLEO

N° 2

VILLAGGIO ARDEATINO

ELAB. 8

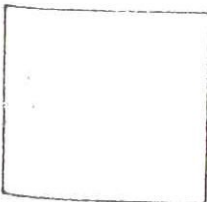
relazione finanziaria
convenzione tipo

COMUNE DI ARDEA

prov di Roma

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

ART 13 LEGGE 1150/42



prog arch RINALDO SEBASTI
coll arch LUIGI DE FELICI
arch PAOLO FIACCAVENTO
dis CLAUDIO MIANO

DI AR
ROM

- 1 200 10 2

F.70 Arch. Fabio Bignardi
**RELAZIONE FINANZIARIA
E FASI DI ATTUAZIONE
(Rif. Legge 24.12.1993 n 537)**

0. PREMESSA

Nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante speciale al PRG per il recupero degli insediamenti abusivi si richiama l'applicazione del comparto edificatorio per l'attuazione dei singoli nuclei abusivi.

In alternativa al comparto edificatorio esteso all'intero territorio, la norma consente, per le parti esterne ai subcomparti obbligatori, l'applicazione dell'art. 7 della legge 24 dicembre 1993 n. 537, nel senso che il contributo concessorio dovuto, sia per le sanatorie che per le nuove costruzioni, sarà commisurato all'intero costo delle opere di urbanizzazione, compresi i costi per gli espropri delle aree viarie e degli spazi pubblici.

1. FASI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG

In attesa dell'approvazione della variante, gli interessati dovranno sottoscrivere l'atto d'obbligo (vedi 6° comma art. 35, L. 47/85) con il quale si impegnano a partecipare pro quota agli oneri totali come sopra precisati e derivanti dalla stipula della convenzione.

A seguito dell'approvazione della variante, nel termine di sei mesi i proprietari interessati dovranno comunicare al Comune se intendono procedere alla stipula di una convenzione globale come per una qualsiasi lottizzazione, secondo lo schema allegato, ovvero se intendano contribuire agli oneri globali mediante contributo concessorio ai sensi dell'art. 7 della citata legge 357/93. In ogni caso le parti perimetrate per l'applicazione al comparto restano vincolate alla stipula della convenzione, con la quale saranno obbligati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla creazione degli spazi pubblici e conseguentemente saranno esonerati dal contributo dovuto per gli indennizzi espropriativi.

2 RELAZIONE FINANZIARIA

La relazione finanziaria riguarda gli oneri per la costruzione delle seguenti opere, compresi quelli per gli espropri delle aree necessarie a:



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- La rete stradale pubblica.
- La rete di adduzione idrica.
- La rete fognaria.
- La rete di pubblica illuminazione.
- I giardini pubblici.
- I parcheggi.
- Aree per servizi pubblici

Le reti di erogazione di energia elettrica, del gas e del telefono sono di norma a carico degli interessati mediante contratti con le stesse società erogatrici.

Per le opere di urbanizzazione secondarie, nelle lottizzazioni è possibile scomputare questi oneri mediante l'obbligo di realizzare gli allacci esterni al nucleo stesso.

3. CALCOLO DEI VALORI UNITARI DEGLI ESPROPRI E DELLE OPERE

3.1 Espropri

L'indennizzo per gli espropri è disciplinato dall'art. 5 bis della legge 359/92.

Il valore medio per il Comune di Ardea è di lire 30.000 al metro quadro.

3.2. Valori unitari delle opere

Per i valori unitari delle opere il riferimento è stato effettuato ai valori base di appalto pubblico stabiliti dalla Regione Lazio con deliberazione del 10 maggio 1994.

Considerato che tali valori rappresentano valori base ai quali di norma si applica la riduzione di appalto, poiché tale riduzione non è stata applicata, tali valori sono stati considerati aggiornati alla data odierna.

3.3 Opere di urbanizzazione primarie

Per le reti stradali ed i parcheggi sono state riportate quattro ipotesi che vanno dalla semplice bonifica e riasfaltatura di reti stradali esistenti alla costruzione dei marciapiedi, compresi gli scavi e riporti per l'intero percorso.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

[Handwritten signature]

A.1. Rete stradale esistente da bonificare e riasfaltare

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| - Bonifica del fondo stradale | £ 2.000/ mq |
| - Binder 40 mm | £ 6.100/ mq |
| - Strato di usura | £ 6.100/ mq |
| Totale | £ 14.200/ mq |

A.2. Tracciato esistente con massicciata già realizzata

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| - Bonifica del fondo stradale | £ 2.000/ mq |
| - Binder 70 mm | £ 10.300/ mq |
| - Strato di usura | £ 6.100/ mq |
| Totale | £ 18.400/ mq |

A.3.. Strada esistente bianca da bonificare ed ampliare compresa la rimodellazione della livelletta

| | |
|--|---------------------|
| - Scavi e riporti per il 100% incidenza del 50% su ogni mq | £ 2.000/ mq |
| - Massicciata 30 cm ampliamenti inc. 50% | £ 4.000/ mq |
| - Massicciata 10 cm strada esistente | £ 2.000/ mq |
| - Binder 70 mm | £ 10.300/ mq |
| - Strato di usura | £ 6.100/ mq |
| Totale | £ 24.400/ mq |

A.4. Marciapiedi

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| - Scavi e riporti | £ 4.000/ mq |
| - Massicciata 10 cm | £ 3.200/ mq |
| - Ciglio in travertino inc 1/3 a mq | £ 18.000/ mq |
| - Strato bituminoso 5 cm a mano | £ 18.000/ mq |
| Totale | £ 43.200/ mq |

B. Rete fognante

Per la rete fognante è prevista la fognatura bianca e nera con pozzetti e caditoie ai bordi delle strade ogni 20 ml. La fognatura è costituita da due tubi in PVC pesanti con rin fianchi in cemento. La profondità media è di 2 ml.



COPY CONFORME ALL'ORIGINALE

| | |
|---|----------------------|
| - Scavo a sezione obbligata 2,00 x 1,00 | £ 15.000/ ml |
| - Rinterro dall'orlo per il 50% | £ 4.000/ ml |
| - Fornitura e posa in opera tubature | £ 136.000/ ml |
| - Rinfianco in cemento 1/2 mc | £ 46.000/ ml |
| - Incidenza pozzetti | £ 100.000/ ml |
| Totale | £ 301.000/ ml |

C. Rete di adduzione idrica

| | |
|---|---------------------|
| - Scavo a sezione obbligata 0,6 x 0,5 | £ 2.250/ ml |
| - Rincazzatura con pozzolana | £ 6.000/ ml |
| - Rinterro | £ 2.000/ ml |
| - Tubi in PEN 90 mm | £ 10.000/ ml |
| - Pozzetto ispezione inc. 1 ogni 50 ml | £ 15.000/ ml |
| - Pozzetti di allaccio inc 1 ogni 50 ml | £ 18.000/ ml |
| Totale | £ 53.250/ ml |

D. Palo completo con rete elettrica

Per la pubblica illuminazione il riferimento per la valutazione unitaria è stato effettuato per costo a palo con le incidenze di reti di 25 ml.

| | |
|--|--------------------|
| - Scavo a sezione obbligata 25 x 0,6 x 0,5 | £ 56.250 |
| - Rinfianco in pozzolana | £ 150.000 |
| - Rinterro | £ 50.000 |
| - Cavidotto in PVC 110 mm ml 25 | £ 300.000 |
| - Cavo elettrico 4 x 10 ml 25 | £ 362.500 |
| - Treccia in rame 1 x 16 ml 25 | £ 150.000 |
| - Palo con sbraccio L. 1.200 | £ 725.000 |
| - Armatura 250 w | £ 311.000 |
| - Lampada vap. sodio 250 w | £ 66.000 |
| - Pozzetti dispersori | £ 140.000 |
| - Dispersori | £ 99.000 |
| - Fondazione del Palo a corpo | £ 25.000 |
| Totale costo a palo | £ 2.434.250 |

E. Giardini pubblici

Per giardini pubblici si intendono modeste superfici alberate su prati con strade e piazzole bianche con breccia di fiume e panchine.

| | |
|-------|--------------|
| Costo | £ 35.000/ mq |
|-------|--------------|



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

[Handwritten signature]

NUCLEO n. 2 - VILLAGGIO ARDEATINO - COSTI TOTALI

Da attribuire in convenzione o in contributo concessorio

1. Espropri

| | | |
|---------------------|--------------------------|-----------------|
| - mq rete viaria | | 30.480 |
| - mq spazi pubblici | | 25.135 |
| Totale mq | $55.615 \times 30.000 =$ | £ 1.668.450.000 |

2. Opere di urbanizzazione

A. Rete viaria e parcheggi

| | | | |
|------|----|--------------------------|---------------|
| A.1 | mq | $\times 14.200 =$ | |
| A.2. | mq | $\times 18.400 =$ | |
| A.3. | mq | $35.500 \times 24.400 =$ | £ 866.200.000 |
| A.4 | mq | $2.860 \times 43.200 =$ | £ 125.552.000 |

B. Rete fognaria

| | | |
|----|--------------------------|---------------|
| ml | $2.860 \times 301.000 =$ | £ 860.860.000 |
|----|--------------------------|---------------|

C. Rete adduzione idrica

| | | |
|----|-------------------------|---------------|
| ml | $2.860 \times 53.250 =$ | £ 152.295.000 |
|----|-------------------------|---------------|

D. Pubblica illuminazione

| | | | |
|-------------------|-----|----------------------|---------------|
| n°. Pali completi | 115 | $\times 2.434.250 =$ | £ 279.958.750 |
|-------------------|-----|----------------------|---------------|

E. Attrezzatura verde pubblico

| | | |
|----|--------------------------|---------------|
| mq | $12.557 \times 35.000 =$ | £ 439.495.000 |
|----|--------------------------|---------------|

TOTALE costo da A a E

£ 2.724.360.750

3. Calcolo del contributo concessorio OO.UU.

| | |
|--------------------------------------|--------|
| mc totali (costruiti o da costruire) | 67.817 |
|--------------------------------------|--------|

3.1. Per esterni ai comparti

3.1.1. Per indennità di espropriazione

La quota parte di indennità di espropriazione è una percentuale calcolata sul rapporto mq pubblici totali / mc totali.

Pertanto: volume totale / superficie totale = 0.82

$$0.82 \times 30.000 = \text{£ a mc } 24.600$$

3.1.2. Incidenza costruzione opere £ a mc 40.142

TOTALE contributo concessorio (3.1.1 + 3.1.2) £ a mc 64.742

3.2. Per interni ai comparti

3.2.1. La quota parte ceduta gratuitamente in eccesso alla dotazione percentuale personale comporta un rimborso di £ a mc 5.399

3.2.2. Incidenza costruzione opere £ a mc 40.142

TOTALE contributo concessorio £ a mc 34.743



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

COMUNE DI ARDEA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER I COMPARTI EDIFICATORI

INDICE

- Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- Art. 2 - NOMINA RAPPRESENTANTE
- Art. 3 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE
- Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 5 - CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 6 - ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 7 - CESSIONE DELLE AREE
- Art. 8 - TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 9 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE
- Art. 10 - CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 11 - TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE
- Art. 12 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI
- Art. 13 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA
- Art. 14 - INADEMPIENZE E SANZIONI
- Art. 15 - DURATA DELLA CONVENZIONE
- Art. 16 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

N.B.

Gli articoli 7, 8, 9, e 10 hanno un contenuto discrezionale riguardo ai tempi di cessione delle aree e di esecuzione delle opere di urbanizzazione e della edificazione privata.

In sede di stipula di convenzione dovranno essere definiti in relazione ad esigenze interne ad ogni consorzio



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Per la cessione gratuita delle aree destinate dal Piano agli spazi pubblici ed alla rete viaria e per l'urbanizzazione primaria ed allacci esterni ai pubblici servizi (in sostituzione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie) del comprensorio in località, Comune di Ardea, oggetto del Piano Particolareggiato sottoposto a comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42 e degli artt. 22 e 23 della L.R. 35/78.

PREMESSO

- che il Consorzio (o singoli proprietari) è proprietario del comprensorio, in località, nel Comune di Ardea della superficie di mq, distinta in catasto al foglio n., particelle..... meglio identificato nella planimetria di piano particolareggiato "tav. foglio catastale, elenco delle particelle";

- che il comprensorio di che trattasi, è dotato di piano planovolumetrico approvato nelle forme di legge con deliberazione.....;

- che il Piano Particolareggiato prevede, oltre alla cessione delle aree, la realizzazione, a cura e spese del Consorzio, delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, quali risultano indicate dall'articolo 4 della presente convenzione, a scomputo totale, a norma dell'art. 11 legge 28 gennaio 1977, n. 10, del contributo per spese di urbanizzazione;

- che pertanto fanno parte integrante del presente atto seguenti documenti:

a) Il Piano Particolareggiato del comprensorio;
b) i progetti di massima, completi delle descrizioni tecniche, delle opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacci esterni delle stesse opere ai pubblici servizi;

c) i titoli comprovanti la proprietà legale dell'area.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il Comune di Ardea rappresentato dal giusta e, quale rappresentante legale del Consorzio, giusta, parte che di seguito è detta comparente, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

proprietà del comparente, le quali risultano indicate nelle premesse e nelle planimetrie allegate, quali parte integrante del presente atto.

A fronte degli obblighi assunti dai comparente con la presente convenzione, esso è esonerato in tutto dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 11 legge 10/77, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Articolo 2 NOMINA RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, il comparente nomina suo unicorappresentante con domicilio eletto in Via..... il tutto in conformità dell'allegata procura per atto notaio rogata il..... rep. n..... contenente l'obbligo del rappresentante stesso di 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 di Ardea in tempo debito.

Articolo 3 DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie del comprensorio sottoposto a Piano Particolareggiato si articola nelle seguenti zone:

A) zone destinate all'edificazione residenziale della superficie di complessivi circa:

mq

B) aree stradali e parcheggi pubblici della superficie di complessivi circa:

mq

C) aree destinate agli spazi pubblici (verde pubblico e servizi pubblici) della superficie complessivi circa:

mq.....

L'utilizzazione di tali zone è descritta nelle norme tecniche di esecuzione relative al progetto urbanistico (allegato). Per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge statale e regionale o da disciplinari comunali, nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della presente convenzione (allegati alla medesima).

Tutte le previsioni relative ad aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolate alle prescrizioni contenute nel piano urbanistico allegato alla presente convenzione e nei progetti oggetto delle concessioni edilizie delle singole unità



immobiliari, fatta salva la facoltà del Comune di modificare la destinazione degli spazi pubblici in conformità del secondo comma dell'art. 1 della legge 3 gennaio 1978, n. 1.

Articolo 4 **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il componente proprietario dei terreni indicati in premessa, si impegna, in attuazione del Piano Particolareggiato e della presente convenzione, a cedere gratuitamente le aree per la creazione del parco pubblico, dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione primarie ed alla realizzazione a sua cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacci esterni al comprensorio, questi ultimi in sostituzione della quota arte delle opere di urbanizzazione secondarie spettanti, nonché alla manutenzione ed alle cessioni delle medesime, il tutto come appresso indicato:

1) Urbanizzazione primaria:

a) costruzione della rete stradale e dei parcheggi relativi al comprensorio, quali riportati nella planimetria in scala (allegato) e nelle relative descrizioni contenute nella relazione finanziaria (allegato) con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

b) costruzione dell'impianto di acqua potabile con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

c) costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

d) costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico, con la osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

e) sistemazione ed attrezzatura degli spazi di verde pubblico indicati nella planimetria con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

f) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Ardea delle opere, impianti, manufatti ecc. specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nel successivo art. 8;

g) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, secondo quanto precisato nel successivo art. 8.

2) Urbanizzazione secondaria:

Costruzione e cessione, senza corrispettivo, al Comune di Ardea delle opere di



cui al precedente punto 1, lettere a, b, c, d, nei limiti stabiliti dal Comune e finalizzati al collegamento funzionale delle opere medesime ai pubblici servizi esterni al comprensorio.

Tutte le dette opere primarie e secondarie saranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi redatti a cura e spese dal componente in base ai progetti di massima e disciplinari allegati alla presente convenzione.

Articolo 5

CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si dà atto che la quota di contributo, per il rilascio delle concessioni edilizie relative al comprensorio in oggetto, giusto art. 5 della legge n. 10/77, è stata determinata in base alle cubature riportate negli elaborati.

Articolo 6

ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il componente si obbliga a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 secondo i progetti esecutivi, redatti sulla base dei progetti di massima e disciplinari allegati alla presente convenzione. Tali progetti dovranno aver ottenuto tutte le eventuali approvazioni e le concessioni, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f) della legge 10/77.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali e degli altri Enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere anzidette saranno comunque soggette a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più Commissioni di collaudo formate da Collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.

Articolo 7

CESSIONE DELLE AREE

Si dà atto che con contratti in data e rogiti sono state cedute senza corrispettivo al Comune di Ardea le seguenti aree, che il cedente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:



- 1) Area di mq.circa per la rete stradale;
- 2) Area di mq.circa per parcheggi pubblici;
- 3) Area di mq.circa per verde pubblico.
- 4) Area di mq.circa per servizi pubblici

Tutte dette aree, indicate nelle allegate planimetrie, saranno consegnate al Comune appena ne verrà fatta richiesta.

Articolo 8

TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, il comparente si impegna a rispettare i termini appresso specificati:

- a) Rete stradale pubblica e parcheggi pubblici:
 - 1) inizio dei lavori entro 90 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
 - 2) termine massimo di ultimazione dei lavori di movimenti terra, opere d'arte e massicciata stradale n. 3 anni dall'inizio degli stessi.

- b) Reti idriche e fognanti e cavidotti per reti di pubblica illuminazione:
 - 1) inizio dei lavori entro 90 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
 - 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n. 3 anni dall'inizio degli stessi.

- c) completamenti delle opere stradali e di pubblica illuminazione, di cui alle precedenti lettere a) e b), nei limiti inderogabili posti dal successivo articolo e comunque non oltre 10 anni dalla esecutività della presente convenzione.

Articolo 9

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

L'edificazione verrà autorizzata successivamente alla stipula ed esecutività della presente convenzione, in base a tempi e quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria regolarmente allacciate ai pubblici servizi. Pertanto, i tempi di attuazione delle previsioni del progetto urbanistico del comprensorio di che trattasi sono definiti come segue:

- a) l'inizio del rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondo le quote e le modalità appresso indicate:
 - 1) rete stradale; realizzazione dei movimenti di terra e della massicciata relativi all'intera rete viaria di cui al progetto urbanistico;
 - 2) impianti di acqua potabile; realizzazione delle opere



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- 3) fognature; realizzazione delle opere complete
- 4) impianti di pubblica illuminazione; realizzazione dei cavidotti e dei pozzetti d'ispezione relativi all'intero comprensorio, comprese quelle necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni in oggetto;

L'esecuzione delle opere nei limiti prescritti consentirà il rilascio di concessioni edilizie, le quali restano subordinate alla totale esecuzione ed utilizzazione, entro i successivi tre anni dal rilascio delle concessioni stesse, di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione a carico del comparente

L'esecuzione delle opere sopra descritte sarà certificata, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, mediante "nulla-osta" rilasciato dai relativi Uffici Comunali e Enti interessati.

Articolo 10

CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. Cod. Civ. senza alcun onere per il Comune stesso. Tali opere ed impianti rimarranno nella disponibilità del comparente sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro i 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso il comparente è tenuto, nei confronti del Comune, per le opere ed i manufatti su indicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ.

Le opere e i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

Articolo 11

TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE

Il comparente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di aree le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Comparto edificatorio stipulata con il Comune di Ardea in data..... e trascritta il..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."



"L'acquirente in particolare, prende atto che le concessioni edilizie non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da funzionale rete d'accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica per la pubblica illuminazione."

"L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ.

Articolo 12 GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal comparente con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune una fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da per l'importo di L. (.....) corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico del comparente, di cui alle lettere a, b, c, d, e del precedente articolo 4.

Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) della garanzia come sopra presentata sarà mantenuta quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Ardea, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità della fideiussione.

La fideiussione sarà, previo consenso espresso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT.

Il comparente, inoltre, si obbliga a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Si dà altresì atto che il fideiussore rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 C. C., volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido con il comparente.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4.

Articolo 13

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli artt. 806 e seguenti Cod. Proc. Civ., al giudizio di un Collegio arbitrale composto da un Magistrato con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Roma, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal componente.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ..

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tale fine entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, alla quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà oggetto ad appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli artt. 827 e seguenti del Cod. Proc. Civ.

Articolo 14

INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte del componente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere di ufficio, in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15.

Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al componente per effetto della convenzione ivi compreso l'esonero dal contributo di cui all'art. 5 della legge n. 10/77, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 4, senza alcun obbligo da parte del Comune



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente al singolo inadempiente.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario può richiedere che si pronunci il Collegio arbitrale di cui al precedente articolo. Potrà proporre domanda al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

Articolo 15 **DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio di che trattasi nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione privata, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino all'eventuale adozione, da parte dell'Amministrazione comunale, per il comprensorio in questione, di un nuovo piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

Articolo 16 **TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 16 articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del componente. I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 12 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico del predetto componente. Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute saranno a carico del componente.

REGIONE LAZIO **PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE**

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, ~~stato~~,
condizioni, integrazioni, ~~prescrizioni~~ e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n° **652** del **07 NOV. 2018**
che si rilascia a Roma, il **- 5 MAR. 2019**

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico

Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta di n. **16** fasciate

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico