

Mod. 5: SCHEMA DI CONVENZIONE

Rep. N. _____

Raccolta N. _____

COMUNE DI MONTEROTONDO

Provincia di Roma

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO/PROGRAMMA

_____,
MONTEROTONDO - LOCALITÀ

Legge _____, n. __, art. __ *e/o* della L.R. n. _____, n. __, art. __.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ (____/____/200__),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(oppure)

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

SONO PRESENTI

- arch./ing. _____, nato a _____ il _____ in qualità
di responsabile pro tempore del _____ del Comune di Monterotondo,
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 atto del Sindaco n. _____
in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del
2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»;
- Sig. _____ nat__ a _____ il _____ C.F. _____,
resident__ in _____ (____), via _____, _____, in qualità
di titolar__ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e
amministrativo di Monterotondo (provincia di Roma), individuata a__ mappal__ n.
_____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

(oppure)

- Sig. _____ nat__ a _____ il _____ C.F. _____
_____, in qualità di _____ della Società/Ditta _____

C.F./P.IVA _____, con sede__ in _____ (____), via _____, _____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Monterotondo (provincia di Roma), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

- tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «Attuatore», da una parte;

Delle identità personali dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari Attuatori 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 le aree e gli immobili 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. _____ in data _____,

(se del caso/oppure)

e successiva variante approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. ____ in data _____ ai sensi degli artt. _____ della legge regionale _____, n. _____, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. ____ in data _____,

(in ogni caso)

sono classificate come segue:

- zona omogenea «____ - _____» per una superficie di mq _____;
- zona omogenea «____ - _____» per una superficie di mq _____;
- zona omogenea «____ - _____» per una superficie di mq _____;

- c) che il parere geologico sismico (art. 89 D.P.R. 380/2000) rilasciato dal Servizio Geologico Regionale sullo strumento urbanistico classifica l'area secondo le seguenti classi di penalità con le relative prescrizioni per l'idoneità all'edificazione:

- classe di penalità n. _____;
- classe di penalità n. _____;

(se del caso)

- 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, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure in alternativa)

che sull'area gravano i seguenti vincoli:

- che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- che sull'area grava/ non grava il vincolo usi civici di cui alla legge regionale 1/1986;
- che sull'area grava il vincolo _____ di cui alla legge _____;

f) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTO

- che il Comune di Monterotondo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ ha adottato ai sensi dell' art. __ della Legge _____, n. __, e/o dell' art. __ della L.R. n. _____, n. __, il Piano/Programma _____, in attuazione/variante al PRG vigente per le aree di proprietà della parte del soggetto Attuatore .
- che detto strumento urbanistico è stato pubblicato nelle forme di legge, e che non sono pervenute osservazioni.

(oppure, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni.

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ esecutiva, sono state esaminate le osservazioni pervenute ed espresse le relative controdeduzioni.
- che il Piano/Programma _____, è stato inviato alla Regione Lazio per la definitiva approvazione;
- che il Piano/Programma _____ è stato definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. _____ del _____.

(oppure)

- che il Piano/Programma _____ è stato definitivamente

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____.

(oppure)

- che in seguito alla Conferenza di Servizi preliminare del __ _____ ____, sono stati approvati i criteri e i parametri per la predisposizione del Piano/Programma _____.
- che con Conferenza Definitiva avvenuta in data __ _____ ____, sono stati acquisiti tutti i pareri previsti;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stato ratificato l'Accordo di Programma relativo al citato Piano/Programma _____, ai sensi dell'art. 34 della D.Lgs. n. 267/2000.

(in ogni caso)

- che le previsioni dei piani urbanistici attuativi devono essere attuate mediante la stipula di Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

(nel caso di Programma Integrato)

e dell'Impegnativa di Programma prevista dalla LR 22/1997.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il soggetto Attuatore , stipula con il Comune di Monterotondo la seguente Convenzione, di cui le suddette premesse costituiscono parte integrante e sostanziale.

ART. 1. - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Gli attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli attuatori 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 2. - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Convenzione ha per oggetto la realizzazione del Piano/Programma _____
_____, relativamente alle costruzioni private ed alle opere di urbanizzazione

primaria e di quota parte di quella secondaria sulle aree di proprietà dell'Attuatore quali risultano indicate nelle premesse e nella planimetria allegata (sub____) quale parte integrante dell'atto stesso.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli elaborati grafici elencati _____ nonché dal progetto preliminare allegato al presente atto (sub_____).

Tali destinazioni non potranno essere modificate se non previo formale consenso del Comune, salvo quanto previsto, per gli edifici non residenziali, dall'art. 10 ultimo comma Legge n. 10/1977.

A fronte degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il soggetto Attuatore è esonerato dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, in sede di permesso di costruire, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, come meglio disciplinato dal successivo art. 5.

ART. 3. - NOMINA RAPPRESENTANTE E OBBLIGO GENERALE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente Convenzione, l'Attuatore nomina quale Unico Rappresentante il Sig. _____, con domicilio eletto in _____ il tutto in conformità dell'allegata (sub _____) 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.

Gli attuatori del Piano/Programma _____ si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Qualora la proprietà delle aree oggetto del presente piano urbanistico risulti essere frazionata fra più soggetti attuatori, tali soggetti sono tenuti a riunirsi in Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, entro 90 giorni dal verificarsi del frazionamento.

Il Consorzio di cui al comma precedente deve essere regolato da apposito statuto o atto equivalente nel caso di consorzio di fatto, che stabilisca: costituzione, sede, scopo, oggetto, durata del Consorzio, nonché gli organi di esso e le relative competenze ed i rapporti economici fra i partecipanti.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati.

ART. 4. - OPERE PRIVATE

Le opere private sono individuate nei singoli comparti in cui è stato suddiviso il comprensorio. Ogni comparto potrà essere suddiviso in lotti per ognuno dei quali l'Attuatore potrà richiedere distinti permessi di costruire.

Al singolo comparto dovranno essere allegati elaborati grafici da cui si evincano esaustivamente le opere di urbanizzazione e le cubature private comprese nel Piano.

Nel caso di procedura di gara ad evidenza pubblica gestita dal Comune per l'affidamento delle opere di urbanizzazione relative al comprensorio in oggetto, il permesso di costruire inerente l'edificazione delle opere private potrà essere richiesto solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione relativo allo stralcio funzionale di riferimento. Nel caso di procedura negoziata con invito a cinque operatori economici gestita direttamente dall'Attuatore, il permesso di costruire inerente l'edificazione delle opere private potrà essere richiesto solo successivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione.

La superficie e la volumetria delle opere private previste dal Piano, verranno realizzate secondo i progetti urbanistici elencati _____ nonché dal progetto preliminare allegato al presente atto sub _____.

I parametri dimensionali degli interventi privati sono pertanto i seguenti:

- Superficie Utile Lorda (SUL) = _____mq (distinta per destinazione d'uso e complessiva);
- Volumetria (V) = _____mc (distinta per destinazione d'uso e complessiva)

(N.B. i dati metrici specificati sono indicativi in quanto le quantità definitive scaturiscono solo dal progetto e dai disegni tecnici presentati in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio.)

Il Comune provvederà al rilascio dei certificati di agibilità degli immobili dopo il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione relative ai singoli stralci funzionali previo collaudo ai sensi dell'art. 18 per la verifica del regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione funzionali all'immobile per il quale è stata presentata la richiesta di agibilità.

L'attuazione delle opere private avverrà secondo i tempi indicati nel cronoprogramma allegato alla Convenzione con le modalità previste al successivo art. 18.

ART. 5. - PROGETTAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATE

L'Attuatore proprietario dei terreni, quali risultano indicati nelle premesse e nella planimetria catastale allegata (sub _____) al presente atto si obbliga a cedere, senza corrispettivo, al Comune od altro Ente o Azienda interessati tutte le aree e le opere occorrenti per l'urbanizzazione dei comprensori medesimi.

L'Attuatore si impegna, in attuazione del Piano/Programma _____ come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla completa urbanizzazione del comprensorio di proprietà, a proprie spese, eventualmente anche oltre le somme dovute quale minimo di legge a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, come previsto e quantificato dal progetto esecutivo delle necessarie opere di urbanizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Con la stipula della presente convenzione gli attuatori e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare allegato al piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere

(opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali)

redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento di attuazione,

(opzione 2 - qualora sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, aggiungere il seguente periodo)

come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento di attuazione,

(in ogni caso)

per un importo pari a ad € _____ (_____/__) corrispondente alla base di gara dei lavori secondo le modalità di cui all'art. 57 comma 6 e 122 comma 8 e di cui all' art. 82 del D.Lgs n. 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. n. 152/2008.

5.a. - Progettazione delle Opere di urbanizzazione:

Tutte le dette opere di urbanizzazione, saranno realizzate in conformità ai progetti definitivi ed esecutivi, redatti a spese del Soggetto Attuatore in base ai progetti preliminari allegati alla presente Convenzione, che verranno sottoposti all'approvazione dei competenti Uffici Comunali attraverso una Conferenza di Servizi interna, e alle particolari disposizioni indicate dagli enti erogatori preposti riguardanti gli impianti di acqua potabile, di scarico e quelli di energia elettrica.

Qualunque sia la procedura scelta, la progettazione (a qualsiasi livello) deve essere coerente con le previsioni della presente convenzione urbanistica e con gli obblighi previsti in materia di opere e:

- prima dell'indizione della gara, deve essere disponibile la progettazione al livello necessario in relazione alle modalità di gara (preliminare, definitivo oppure esecutivo);

- prima dell'inizio dei lavori deve in ogni caso essere disponibile la progettazione esecutiva validata.

I progettisti incaricati della progettazione posta a base di gara, e in ogni caso della progettazione esecutiva, devono essere muniti di una *polizza di responsabilità civile professionale* per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza ai sensi dell'art. 111 del D.Lgs. 163/2006, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

Il progettista incaricato dal Soggetto Attuatore o dal concorrente alla procedura di gara deve essere qualificato ai sensi dell'articolo 53, comma 3 del d.lgs. 163/2006 (e dall'articolo 3, comma 8 del D.P.R. n. 34/2000) La *verifica della progettazione* prima dell'inizio lavori spetta, ai sensi dell'articolo 112 del codice dei contratti, alle stazioni appaltanti, e pertanto può essere eseguita anche a cura del Comparsente. Il soggetto incaricato dell'attività di verifica deve essere munito, dalla data di accettazione dell'incarico, di una polizza di responsabilità civile professionale ai sensi dell'art.2 del D.lgs. 152/2008.

L'approvazione del progetto, volta al controllo della coerenza tra la progettazione fornita e le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, verrà effettuato dagli uffici tecnici comunali in fase di rilascio dei Titoli abilitativi edilizi necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, previo parere del Servizio Opere Pubbliche e degli Enti gestori dei servizi o in sede di Conferenza di Servizi (ferma restando la verifica del progetto ai sensi dell'articolo 112 del codice dei contratti).

Il progetto esecutivo posto a base della gara dovrà essere corredato da un *capitolato speciale d'appalto* ai sensi dell'articolo 11, comma 3 e dell'articolo 12, comma 3.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001.

I lavori appaltati sono:

- 1) eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai attuatori, comunicati al Comune prima dell'indizione della gara e il cui onere è a carico degli attuatori;
- 2) sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del D.Lgs n. 163/2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'art. 16 della presente convenzione.

Il progettista e il direttore dei lavori possono essere individuati dagli stessi attuatori del piano mentre il collaudatore verrà individuato dall'amministrazione comunale. Le spese tecniche tutte delle suddette figure professionali sono in ogni caso a carico dei soggetti attuatori.

5.b. - Modalità attuative delle Opere di urbanizzazione:

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs n. 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. n. 152/2008:

- a) nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia pari o superiore alla soglia comunitaria (5.150.000 Euro) le opere verranno eseguite da impresa selezionata dal soggetto Attuatore mediante procedura ad evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), primo periodo e 55, commi 5 o 6 del d.lgs. 163/2006;
- b) nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non superino la soglia comunitaria ai sensi dell'art. 122 comma 8 del Codice dei contratti le opere possono essere affidate mediante la procedura prevista dall'articolo 57 comma 6. Nel caso che tale procedura negoziata con invito a 5 soggetti venga gestita direttamente dal soggetto Attuatore, lo stesso si impegna ad eseguire per conto del Comune tutte le procedure per l'affidamento ad evidenza pubblica, così come previste dal d.lgs. 163/2006 .

Per i lavori di cui al precedente comma punto a), il soggetto preposto all'affidamento (stazione appaltante) risulta essere il soggetto Attuatore e titolare del permesso di costruire, con la facoltà da parte dell'Amministrazione di sostituirsi ad esso quando le opere di urbanizzazione assumono particolari caratteristiche tecnico-economiche (art. 32, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 163/2006).

Il soggetto Attuatore e titolare del permesso di costruire per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione ha l'obbligo di eseguire la **procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara**, con mezzi propri e con la garanzia del risultato. I cinque soggetti da invitare per la presentazione delle offerte devono essere qualificati per l'esecuzione di lavori pubblici ai sensi dell'articolo 40 del d.lgs. 163/2006

Pertanto, il soggetto Attuatore sin d'ora si obbliga:

- 1) ad espletare il procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 57 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. per l'individuazione della ditta esecutrice dei suddetti lavori di urbanizzazione;
- 2) a produrre, in sede di comunicazione di inizio lavori, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata e recante l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D. Lgs. n. 163/2006;

Le imprese selezionate verranno contemporaneamente invitate a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta. Il soggetto Attuatore sceglie l'impresa che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il

criterio del prezzo più basso con ribasso percentuale o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. n. 163/2006 in relazione alla tipologia e all'importo delle opere stesse, nonché dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006.

Tale negoziato può essere articolato ai sensi dell'articolo 53 comma 2 del codice di contratti mediante *contratto di sola esecuzione* oppure di *progettazione ed esecuzione* (appalto integrato sulla base del progetto definitivo e con progetto esecutivo come obbligazione contrattuale dell'aggiudicatario) oppure come *appalto concorso* sulla base del progetto preliminare allegato alla presente convenzione, con offerte di progetto definitivo in sede di gara da parte dei concorrenti e con progetto esecutivo come obbligazione contrattuale dell'aggiudicatario. In quest'ultimo caso è obbligatorio l'utilizzazione dell'offerta economicamente vantaggiosa.

Nella procedura di gara è possibile il ricorso alla normativa in materia di semplificazione anche se il soggetto ricevente è un privato, in applicazione degli articoli 2 e 77 bis del D.P.R. 445/2000 (tuttavia è opportuno che nella lettera di invito sia richiamata tale possibilità).

Per la *verifica dei requisiti di qualificazione*, le imprese invitate dovranno produrre l'attestato in corso di validità rilasciato da una SOA (Società Organismo di Attestazione) autorizzata che documenti il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.

Per lavori di importo inferiore a 150.000 Euro, in alternativa al possesso dell'attestato SOA, le imprese invitate possono comprovare il possesso dei requisiti mediante la produzione, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. n. 34/2000 della seguente documentazione:

- a) elenco dei lavori eseguiti direttamente nel quinquennio antecedente la data di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, corredato dai relativi certificati di esecuzione dei lavori. I lavori eseguiti direttamente devono appartenere alle categorie di cui si compongono le lavorazioni, il cui importo dovrà risultare non inferiore all'importo lavori di ogni categoria.
- b) documentazione relativa al quinquennio antecedente la data di approvazione del progetto definitivo (bilanci oppure dichiarazioni annuali IVA ovvero Modello Unico, oppure libri paga), dalla quale risulti un costo per il personale dipendente non inferiore al 15% della cifra d'affari relativa al quinquennio.
- c) dichiarazione che indichi l'attrezzatura posseduta o disponibile.

La procedura di evidenza pubblica per l'aggiudicazione dei lavori secondo le modalità sopraindicate dovrà essere espletata dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Il bando di gara e tutta la documentazione necessaria allo svolgimento della stessa sono sottoposti al Comune per la presa d'atto almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione. Il Comune accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile, nonché la loro coerenza con le previsioni del piano attuativo approvato e con la presente convenzione urbanistica. Qualora il Comune non si pronunci entro il predetto termine, i soggetti attuatori possono procedere all'indizione della gara e alle pubblicazioni di rito.

L'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un *contratto di diritto privato* regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e del Capitolato generale d'appalto è una mera facoltà degli attuatori. Nel caso di procedura con pubblicazione di bando, prevista nel caso di affidamenti sopra soglia, tale bando può riportare norme contrattuali derogatorie alla disciplina pubblicistica inerente l'esecuzione delle opere (ad esempio sulle penali, sulle cauzioni definitive, risoluzioni contrattuali, rate di acconto, interessi di mora ecc.) ma resta fermo il rispetto dei principi generali. Lo schema di contratto di appalto, redatto e disponibile per i concorrenti invitati alla procedura negoziata, può avere contenuti liberamente determinati, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, purché non contenga clausole inserite al fine di discriminare fra i soggetti invitati, impedire o rendere eccessivamente non conveniente la partecipazione.

Al termine della procedura è dichiarata *l'aggiudicazione provvisoria* a favore del migliore offerente, che è soggetta ad *approvazione definitiva* da parte del soggetto Attuatore dopo 60 giorni dalla trasmissione di tutta la documentazione di gara al Responsabile Unico del Procedimento (RUP) nominato dal Comune ai sensi dell'articolo 10 del d.lgs. 163/2006.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva il soggetto Attuatore provvederà a sottoscrivere con l'esecutore un *contratto d'appalto* secondo gli articoli 1322 e 1323 del Codice Civile e pertanto il Comune resta malleonato inequivocabilmente da qualsiasi obbligazione in esso prevista tra le parti. L'appaltatore contraente è tenuto a seguire in proprio le opere o i lavori compresi nel contratto che non può essere ceduto a pena di nullità. La stipulazione del contratto di appalto avviene tra il privato soggetto Attuatore del piano e l'impresa affidataria senza necessità di intervento da parte del Comune il quale, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante il collaudo.

Sono consentiti appalti separati per lotti funzionali (anche di separazione tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria) a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione della gara ad evidenza pubblica, a cura del privato o del Comune.

Il soggetto Attuatore si impegna a richiedere all'esecutore del contratto una *polizza fidejussoria* del valore pari al 10% dell'importo contrattuale che preveda espressamente la rinuncia al beneficio

della preventiva escussione del debitore principale; la garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo. Copia della polizza di cui sopra dovrà essere trasmessa ufficialmente al Comune entro 10 giorni dalla sottoscrizione.

L'esecutore dei lavori è altresì obbligato a stipulare una *polizza assicurativa* che tenga indenne l'amministrazione comunale da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

Copia di tali polizze dovrà essere fornita all'amministrazione comunale. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì alle manutenzioni delle opere di urbanizzazioni di cui sopra fino alle consegne ed alla cessione delle stesse al Comune.

Nel caso di **procedura di gara ad evidenza pubblica gestita dal Comune**, il soggetto Attuatore del piano, si impegna a versare al Comune di Monterotondo le somme necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria previste dal progetto preliminare presentato dal proponente unitamente alla documentazione richiesta all'articolo 32 comma g) del D.lgs. n. 163/2006 come modificato dal D.lgs. n. 152/2008, nonché ai computi metrici allegati alla presente Convenzione sub _____. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare allegato alla presente convenzione, e sulla scorta del versamento da parte del Soggetto Attuatore, su apposito capitolo di bilancio comunale, delle somme necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli allacci e di tutte le somme necessarie per spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e collaudo, nonché i corrispettivi previsti all'articolo 92 del D.lgs. n. 163/2006 e tutti gli ulteriori oneri così come individuati nell'allegato Quadro Tecnico Economico (allegato _____), provvederà ad eseguire la procedura di appalto senza la necessità di inserire l'opera nell'elenco annuale delle opere pubbliche, così come previsto dall'articolo 32 comma 2 del codice dei contratti. Il Comune provvederà a svolgere la procedura per l'aggiudicazione definitiva e la stipula del contratto di appalto "*a corpo*" delle opere di urbanizzazione secondo quanto previste dal D.lgs. n. 163/2006. Nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria superino la soglia comunitaria le stesse verranno eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura ad evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), secondo periodo e 55, commi 5 o 6 e 53, comma 2, lettera c) del d.lgs. 163/2006. La ripetizione della somme tra Comune e Soggetto Attuatore avverrà in *misura reale* in modo tale che il privato possa beneficiare di eventuali ribassi conseguiti dal Comune in sede di gara; tuttavia in tal caso il privato risponde anche delle

maggiori spese legittimamente sostenute per eventuali perizie di variante non imputabili direttamente al Comune.

Le opere di urbanizzazione, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate.

Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore a quello corrispondente alla base di gara la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.

Nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente sommando ad esso l'eventuale differenza esito dell'aggiudicazione, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata. In quest'ultimo caso l'importo derivante dall'eventuale ribasso di gara sarà assorbito nel maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere.

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 alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con D.Lgs. n. 163/2006. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

ART. 6. - ONERI DI URBANIZZAZIONE STRAORDINARIA

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali od opere di urbanizzazione straordinaria a carico degli attuatori diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto dai successivi articoli.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali come nei PII)

Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte:

In considerazione della finalità del Piano/Programma _____ di riqualificare un ambito urbano degradato, il soggetto Attuatore , oltre a realizzare le opere di urbanizzazione

primaria e secondaria previste dall'art. 28 della Legge n. 1150/1942, s'impegna a realizzare le opere aggiuntive localizzate sia all'interno che all'esterno del comprensorio oggetto di intervento, per un importo pari a € _____ (euro _____/00).

L'ammontare del contributo straordinario è determinato dall'importo di **77,47 €** applicato ad ogni metro quadrato di Superficie Lorda di Pavimento prevista dal progetto, in eccedenza a quelle degli edifici industriali esistenti e dismessi in qualunque stato di conservazione si presentino. Con riferimento alle NTA del Piano/Programma _____, tale onere aggiuntivo non verrà applicato alla SLP autorizzata dall'Amministrazione Comunale oltre l'indice territoriale del piano, come premio per la realizzazione di edifici bio-sostenibili realizzati secondo le indicazioni delle NTA aggiuntive del PRG adottato con DCC 126/2000 e dei relativi regolamenti specifici adottati dall'Amministrazione Comunale. Per la suddetta cubatura aggiuntiva andranno comunque reperiti gli standard di legge.

ART. 7. - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4.a., e di seguito descritte:

TAV. n. _____;

TAV. n. _____;

TAV. n. _____;

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

7.a -Opere di urbanizzazione primaria:

- a) costruzione della rete stradale di servizio al comprensorio, degli spazi di sosta e dei parcheggi pubblici di superficie nel rispetto degli standard di legge (DM n. 1444/1968)

- come riportato nelle planimetrie allegate Tavola n. _____ e nelle relative descrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione (allegato _____) con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. _____;
- b) costruzione degli impianti di distribuzione idrica con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. _____;
 - 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, degli Uffici tecnici comunali e della Società di gestione degli impianti (*ACEA-ATO*) o altro ente distributore, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. _____;
 - d) costruzione, d'intesa con l'*E.N.E.L* o altro ente distributore, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. _____ lettera _____);
 - e) costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico (parcheggi), con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. _____ lettera _____);
 - f) costruzione della rete di distribuzione del gas, ai sensi del successivo art. _____;
 - g) cessione, senza corrispettivo, al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc., specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), g), con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi artt. _____;
 - h) costruzione della rete di distribuzione telefonica .

7.b - Opere di urbanizzazione primaria in regime di esclusiva:

Nella determinazione dei costi di urbanizzazione ai fini dello scomputo non sono da considerare gli impianti relativi alle opere di cui alle lettere d), f), del paragrafo di cui sopra (fornitura Energia Elettrica e GAS), ai sensi dell'ultimo comma dell'art 17 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e successive modifiche e integrazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alle lettere d) , f) nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva (gestori di pubblici servizi), i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le suddette opere il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico degli attuatori.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria i attuatori provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

7.c - Opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità 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 ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

7.d - Opere di urbanizzazione secondaria:

(opzione 1: assenza di opere di urbanizzazione secondaria)

Non sono previste nel Piano / Programma _____ interventi per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.

Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del Piano / Programma _____ ai pubblici servizi.

(opzione 2: in caso di previsione di opere di urbanizzazione secondaria)

In considerazione degli interventi previsti dal Piano/Programma _____ di opere di urbanizzazione secondaria presenti e necessarie nel quartiere, gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo.

ART. 8. - CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si dà atto che la quota di contributo, relativo alle opere di urbanizzazione, per il rilascio dei permessi di costruire relative al Piano/Programma _____ di cui trattasi, giusto art.

16 della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è stata determinato utilizzando le tabelle per il calcolo degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento, in base alla cubatura, ottenuta moltiplicando la Superficie Lorda di Pavimento di cui è prevista la realizzazione, per l'altezza convenzionale interpiano di ml 3,00 nel caso delle destinazioni residenziali, di ml 3,20 nel caso di destinazioni direzionale e ricettivo, di ml 3,80 nel caso degli immobili non residenziali posti al piano terra.

In applicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, vigente al momento della progettazione e della presentazione del piano finanziario, gli oneri di urbanizzazione sono i seguenti (da calcolare al momento della stipula della Convenzione):

- € _____/mc x mc _____ = € _____
per urbanizzazioni primarie delle cubature residenziali;
- € _____/mc x mc _____ = € _____
per urbanizzazioni secondarie delle cubature residenziali;
- € _____/mc x mc _____ = € _____
per urbanizzazioni primarie e secondarie delle cubature non residenziali.

Con i parametri di cui sopra pertanto, il contributo per gli oneri di urbanizzazione sarà pari a € _____

I valori sopra riportati sono indicativi in quanto, come già previsto dalla legge n. 10/1977, gli oneri di urbanizzazione andranno calcolati al momento del rilascio dei permessi di costruire e pertanto potranno subire variazioni rispetto ai parametri sopra indicati.

Nel caso in cui tali costi risultassero anche superiori complessivamente alla somma teoricamente dovuta a titolo di oneri per urbanizzazione primaria, come risulta essere al momento della presentazione del piano finanziario, il soggetto Attuatore si impegna a realizzare tutte le opere senza alcun conguaglio da parte del Comune.

Nel caso in cui tali costi risultassero invece inferiori, il soggetto Attuatore è tenuto a versare, se dovuta, la somma a conguaglio, proporzionalmente alle cubature da realizzare, prima dell'inizio dei lavori, utilizzando come base le tabelle parametriche al momento vigenti, così come disposto dall'art. 22 della Legge Regionale n. 35/77 già citata.

Si stabilisce fin da ora che, a fronte dell'impegno da parte dell'Attuatore di provvedere alle spese necessarie per realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e al versamento degli oneri per la secondaria come previsto dalla presente Convenzione e dal progetto preliminare allegato, il Comune non richiederà ulteriori somme a conguaglio, derivanti dagli aggiornamenti successivi degli oneri di urbanizzazione ma solamente le somme necessarie per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed i relativi allacci, che il soggetto Attuatore si impegna a versare.

In sede di rilascio dei permessi di costruire sarà cura dei competenti uffici tecnici comunali verificare la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e l'altezza riportata nei grafici di concessione, richiedendo la differenza degli oneri ove le altezze superino i valori indicativi di cui al comma precedente ed in ogni altro caso in cui le cubature effettive siano eccedenti rispetto a quelle preventivate.

Tali residue somme verranno corrisposte da ciascun titolare dei permessi di costruire all'atto del rilascio dei medesimi nelle forme e nei modi stabiliti dalle vigenti leggi e regolamenti in materia o, su richiesta del Comune, utilizzate per realizzare eventuali ulteriori opere pubbliche che verranno indicate con apposito e successivo provvedimento amministrativo. In applicazione della Legge Regionale n. 35 del 12 settembre 1977 e s.m.i., a scomputo totale o parziale del contributo come sopra determinato si provvederà mediante versamento delle somme necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i valori a fianco di ciascuna opera sottoelencata:

8.1 - Opere di urbanizzazione primarie:

| | |
|---|-------------------|
| i) Rete stradale di servizio al comprensorio | € _____,00 |
| j) Spazi di sosta e parcheggi pubblici di superficie | € _____,00 |
| k) Marciapiedi di superficie | € _____,00 |
| l) Aree verdi di quartiere | € _____,00 |
| m) Rete idrica | € _____,00 |
| n) Rete fognaria nera principale | € _____,00 |
| o) Rete fognaria nera secondaria | € _____,00 |
| p) Rete fognaria acque bianche | € _____,00 |
| q) Rete di distribuzione dell'energia elettrica | € _____,00 |
| r) Impianti di illuminazione della sede stradale, degli spazi di sosta e dei parcheggi pubblici | € _____,00 |
| s) Rete di distribuzione del gas: | € _____,00 |
| t) Rete di distribuzione telefonica: | € _____,00 |
| Per un totale di € | € _____,00 |

8.2 - Oneri ed opere di urbanizzazione straordinaria di cui all'art. 6

(opzione: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali – PII aree dismesse)

In considerazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano/Programma _____, il soggetto Attuatore in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, si impegna a versare l'onere di urbanizzazione straordinaria nella misura sotto indicata. Tale onere straordinario verrà utilizzato per realizzare ulteriori opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria necessarie alla riqualificazione del territorio.

Il contributo straordinario è determinato dall'importo di € 77,47, applicato ad ogni metro quadrato di Superficie Lorda di Pavimento prevista dal progetto con indice territoriale pari a 1,44 mc/mq, in eccedenza a quella degli edifici industriali esistenti e dismessi in qualunque stato di conservazione si presentino.

Tale superficie di pavimento attualmente esistente risulta pari a mq _____, pertanto l'onere straordinario risulta dalla differenza (_____ - _____) = _____ mq x 77,47 €/mq pari a complessivi € _____,00 (euro _____/00). Il soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo straordinario (rivalutato in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT) contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione di legge e pertanto prima del rilascio dei permessi di costruire. Il corrispettivo del contributo straordinario sarà calcolato dividendo la Superficie Lorda Pavimento (S.L.P.) di cui si richiede il rilascio del permesso di costruire, con la Superficie Lorda di Pavimento massima (mq. _____) prevista dal Piano/Programma _____ e moltiplicando il risultato per il valore di € _____ (valore complessivo del contributo straordinario).

In alternativa alla riscossione del contributo straordinario, così come determinato, lo stesso potrà essere utilizzato per realizzare ulteriori opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione del territorio. A parziale o totale scomputo di tale contributo il Attuatore si impegna a realizzare a suo carico ed a cedere al Comune, a seguito di collaudo, le seguenti opere:

| | |
|--------------------------------------|------------|
| a) _____ | € _____,00 |
| b) _____ | € _____,00 |
| c) _____ | € _____,00 |
| d) _____ | € _____,00 |
| e) _____ | € _____,00 |
| f) _____ | € _____,00 |
| g) _____ | € _____,00 |
| h) _____ | € _____,00 |
| Per un totale di € € _____,00 | |

Nel caso in cui il costo delle opere sopra individuate, computate con prezziario Regione Lazio al momento della richiesta dei relativi titoli abilitativi edilizi, non raggiunga l'importo del contributo straordinario come sopra individuato, l'Amministrazione Comunale si riserva di indicare, con successivo provvedimento, le eventuali ulteriori opere pubbliche da realizzare. Non verranno computati, a scomputo del contributo straordinario, le eventuali opere di urbanizzazione connesse con eventuali edifici realizzati con tali oneri straordinari.

Le suddette opere pubbliche da realizzare potranno essere localizzate sia all'interno del comprensorio interessato dal presente Piano/Programma _____ che all'esterno dello stesso, allo scopo di riqualificare il tessuto urbano di Monterotondo.

Le sopradette opere da realizzarsi con gli oneri del contributo straordinario, potranno essere sostituite, d'intesa con il soggetto Attuatore, con altre in caso di sopraggiunte esigenze del Comune. Tale variazione, se necessaria, verrà approvata con specifico atto deliberativo che dovrà prevedere la tipologia del nuovo intervento, il costo e i tempi di realizzazione.

Questi ultimi andranno concordati con il soggetto Attuatore e comunicati con un preavviso tale da non compromettere le attività costruttive già previste nel programma di massima dell'intervento allegato al presente documento.

Resta stabilito che qualsiasi diverso intervento indicato dal Comune, dovrà essere contenuto nei limiti economici previsti come contributo straordinario (di cui al precedente art. 5, punto 5.3).

Allo scopo di non vanificare l'efficienza del contributo straordinario, il Comune non potrà indicare più di 2 – 3 opere diverse.

ART. 9. - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio degli stessi.

ART. 10. - DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie del Piano/Programma _____, secondo i relativi progetti urbanistici allegati alla Tav. _____, è articolata nelle seguenti zone interne al comprensorio:

| ID | Destinazione | Volumetria (mc) | Superficie (Mq) |
|----|--|--------------------|--------------------|
| A) | Superficie fondiaria destinata all'edificazione privata residenziale | _____ | _____ |
| B) | Superficie fondiaria destinata all'edificazione residenziale pubblica | _____ | _____ |
| C) | Superficie fondiaria destinata all'edificazione privata non residenziale | _____ | _____ |
| D) | Superficie fondiaria destinata all'edificazione di servizi di pubblica utilità | _____ | _____ |
| E) | Superficie fondiaria destinata a spazi pubblici (standard) | | _____ |
| F) | Aree destinate a verde pubblico attrezzato | | _____ |
| G) | Aree destinate a spazi pubblici per attività collettive | | _____ |

| | | |
|----|---|-------|
| H) | Aree stradali pubbliche interne al comprensorio | _____ |
| I) | Aree a parcheggi pubblici | _____ |
| L) | Aree a parcheggi di pertinenza privata | _____ |
| M) | ALTRE | _____ |

| | | |
|----|--|----------|
| 1) | Superficie Coperta stimata | _____ mq |
| 2) | Volumetria Totale | _____ mc |
| 3) | Volumetria ceduta al Comune | _____ mc |
| 4) | Superficie Lorda Pavimento totale stimata | _____ mq |
| 5) | Superficie spazi pubblici (esclusa viabilità) totale stimata | _____ mq |

(se del caso: ulteriori descrizioni)

Resta fermo che la superficie delle aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale dovrà essere almeno pari a quella risultante dal progetto preliminare di cui sopra.

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 nella presente Convenzione e nei successivi permessi di costruire.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto urbanistico allegato alla presente Convenzione e nei progetti oggetto dei permessi di costruire dei singoli edifici, salvo la facoltà del Comune di modificare l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive e dopo trascorsa la validità della presente Convenzione.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso non residenziali potranno essere concesse secondo quanto previsto dall'art. 18 della legge regionale 12 settembre 1977 n. 35 e dall'art. 10 legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili privati potranno essere assentite dal Comune, purché in conformità alla normativa vigente e nel rispetto degli standard di legge.

ART. 11. - ESECUZIONE E VIGILANZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 secondo i progetti esecutivi, redatti sulla base dei progetti definitivi e disciplinari allegati alla presente Convenzione, ovvero delle disposizioni particolari della ACEA-ATO (per la rete idrica e fognaria) dell'ENEL (per la rete elettrica), dell'EROGASMET (per la rete del gas) e della TELECOM per la rete telefonica .

Tali progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti e le concessioni, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 17 lett. c) del D.P.R. n.380/2001.

Tutti i progetti delle opere di urbanizzazione, nonché quelli per l'edificazione privata, debbono essere redatti secondo i disposti della vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, e dovranno essere corredati da una relazione e dichiarazione del progettista per l'attestazione della conformità di quanto sopra.

Tutte le opere saranno realizzate in conformità al grado qualitativo in uso per le opere pubbliche, sulla scorta dei progetti esecutivi redatti con le caratteristiche di cui all'art. 35 del D.P.R. 554/99 "Regolamento d'attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici" e dei quadri di spesa redatti sulla scorta della Tariffa della Regione Lazio, con tutti gli oneri e le spese generali ivi previste a totale carico dei Componenti, comprese le eventuali modifiche che l'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere prima dell'esecuzione.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica di un Direttore dei Lavori nominato dall'Amministrazione Comunale nonché da un Coordinatore per la sicurezza. Le spese tecniche per le suddette figure professionali sono a carico del soggetto Attuatore . I funzionari degli Uffici Comunali e degli altri Enti interessati avranno comunque 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 collaudi in corso d'opera e 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.

Tutte le spese per i collaudi in corso d'opera e definitivi sono a carico del soggetto Attuatore .

ART. 12. - VERDE PUBBLICO

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, di cui al paragrafo 7.1 - lettera d), dell'art. 7, il soggetto Attuatore si impegna a provvedere, a sua cura e spese, alla sistemazione degli spazi di *verde pubblico*, indicati negli elaborati grafici allegati, secondo i progetti esecutivi da

approvare da parte dei competenti Uffici Comunali, redatti in base al progetto preliminare allegato alla presente convenzione. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 13. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del soggetto Attuatore fino alla cessione delle aree.

L'Amministrazione Comunale in ogni caso non prenderà in carico le aree sistemate a verde pubblico se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento della vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e di manutenzione.

A tale scopo, entro un anno dalla realizzazione delle aree suddette il Soggetto Attuatore dovrà richiedere al competente ufficio comunale una visita di sopralluogo che unitamente al Collaudatore, accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto convenuto e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale del manto erboso. Decorsi due anni dall'esito favorevole degli adempimenti di cui al comma precedente, a richiesta della proprietà, verrà effettuato il collaudo delle opere eseguite. A tale data le opere di sistemazione a verde dovranno risultare già destinate all'uso pubblico e la relativa fideiussione verrà ridotta nella misura del 50%. Decorsi due ulteriori anni dall'effettuazione del collaudo ovvero dall'adempimento delle eventuali prescrizioni di collaudo, si darà corso alla presa in carico di tali aree da parte del Comune e alla restituzione della residua fideiussione. Il Comune si riserva la facoltà, su richiesta degli interessati, di concedere a questi ultimi la gestione e manutenzione delle aree verdi e/o di altri spazi pubblici.

ART. 13. - CESSIONE DELLE AREE

(opzione 1: cessione immediata delle aree contemporaneamente alla stipula della convenzione)

Le parti convengono che entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, con apposito atto separato il soggetto Attuatore cederà, senza corrispettivo, in considerazione di quanto sopra convenuto, al Comune di Monterotondo od ad altro Ente o Azienda interessati le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come riportato sugli elaborati del progetto preliminare allegato alla presente Convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai attuatori è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Si prende atto che il soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune di Monterotondo od ad altro Ente o Azienda interessati le seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

| ID | Destinazione | Superficie (Mq) |
|----|---|-----------------|
| 1) | Rete stradale del comprensorio (compresi i marciapiedi) | _____ |

| | | |
|-----|--|-------|
| 2) | Aree a parcheggio pubblico | _____ |
| 3) | Verde pubblico | _____ |
| 4) | Aree per servizi ed attrezzature di interesse comune | _____ |
| 5) | area al momento non definibili per impianti idrici (stazioni pompaggio, pozzi) | _____ |
| 6) | area al momento non definibili per impianti di depurazione | _____ |
| 7) | area al momento non definibili per cabine di trasformazione elettrica, ecc. | _____ |
| 8) | | _____ |
| 8) | | _____ |
| 10) | | _____ |

Le spese di picchettazione e di frazionamento saranno a carico del soggetto Attuatore .

L'esatta estensione delle superfici cedute sarà precisata sulla base degli atti di frazionamento ed accatastamenti che verranno eseguiti a cura spese del soggetto Attuatore e saranno effettuati prima della stipula dell'atto pubblico di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Le superfici delle aree pubbliche risultanti dai verbali di misurazione redatti dal Comune in contraddittorio con il soggetto Attuatore non dovranno essere complessivamente inferiori a quelle destinate a standard urbanistici dal piano attuativo.

(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune di Monterotondo od ad altro Ente o Azienda interessati, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui all'art. ____.

La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

Si prende atto che il soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune di Monterotondo od ad altro Ente o Azienda interessati le seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

| ID | Destinazione | Superficie (Mq) |
|----|---|-----------------|
| 1) | Rete stradale del comprensorio (compresi i marciapiedi) | _____ |
| 2) | Aree a parcheggio pubblico | _____ |
| 3) | Verde pubblico | _____ |
| 4) | Aree per servizi ed attrezzature di interesse comune | _____ |

| | | |
|-----|--|-------|
| 5) | | _____ |
| 6) | area al momento non definibili per impianti idrici (stazioni pompaggio, pozzi) | _____ |
| 7) | area al momento non definibili per impianti di depurazione | _____ |
| 8) | area al momento non definibili per cabine di trasformazione elettrica, ecc. | _____ |
| 8) | | _____ |
| 10) | | _____ |

Il soggetto Attuatore garantisce che le suddette aree sono libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

**ART. 14. - REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DA REALIZZARE CON IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Il soggetto Attuatore si impegna a realizzare e a cedere gratuitamente al Comune di Monterotondo od ad altro Ente o Azienda interessati le seguenti opere realizzate a scampo del contributo straordinario di cui all'art. 6.

Il soggetto Attuatore realizzerà le suddette opere secondo i progetti esecutivi che presenterà a propria cura e spese all'atto della richiesta dei permessi di costruire, secondo le indicazioni fornite dal Comune.

Il permesso di costruire per la realizzazione delle suddette opere, verrà presentato dal soggetto Attuatore entro _____ giorni dal rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo all'ultimo lotto del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere nei termini indicati nel cronoprogramma (all. sub. _____). Il suddetto termine potrà tuttavia essere prorogato su richiesta per sopravvenuti eventi e cause a quest'ultimo non imputabili.

Il soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere nel rispetto delle normative vigenti, garantendo gli standard qualitativi minimi per le opere pubbliche e rispondenti ai requisiti funzionali richiesti per le rispettive destinazioni.

Sono a carico del soggetto Attuatore tutti gli oneri e le spese per reperire le autorizzazioni e nulla-osta necessari per consentire la realizzazione e l'agibilità delle opere.

Dette opere ed edifici saranno cedute gratuitamente dal soggetto Attuatore all'Amministrazione Comunale a seguito di collaudo definitivo. Le spese di collaudo saranno a totale carico del soggetto Attuatore, mentre il Collaudatore sarà scelto dal Comune.

Il soggetto Attuatore provvederà alle spese necessarie per il frazionamento e l'accatastamento degli immobili realizzati.

**ART. 15. - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI
E DELL' EDIFICAZIONE**

Il Piano/Programma _____ attuativo comprende le opere di edilizia privata e pubblica con le relative opere di urbanizzazione ed è articolato in modo funzionale con riferimento ai progetti preliminari delle opere di urbanizzazione suddivise per stralci funzionali e dei progetti esecutivi relativi ai comparti.

L'attuazione del Piano/Programma _____, avverrà per fasi attraverso stralci funzionali per una durata complessiva di 10 (dieci) anni, secondo il crono programma (allegato sub _____). Ogni stralcio funzionale è costituito da due o più comparti edificatori con specifica destinazione urbanistica (residenziale, terziario, commerciale).

I tempi di attuazione di ogni stralcio funzionale così come indicati nel sopraccitato cronoprogramma potranno subire modifiche per sopravvenute esigenze del soggetto Attuatore previa rimodulazione del medesimo documento e conseguente comunicazione all'Amministrazione Comunale fatto salvo l'obbligo di garantire la funzionalità delle urbanizzazioni all'interno del comprensorio nei tempi complessivi previsti dal crono programma allegato alla Convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate in maniera graduale, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati realizzati ed alle aree di uso pubblico.

Per ogni stralcio funzionale le opere di urbanizzazione primaria andranno eseguite completamente nelle parti essenziali relative alle reti principali; dovranno inoltre essere eseguite all'interno di ogni singolo comparto le opere di urbanizzazione relative all'edificazione del medesimo comparto.

Per ogni stralcio funzionale l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, almeno per le parti essenziali delle opere medesime, dovrà essere effettuata entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio dei relativi permessi di costruire.

Per ogni stralcio funzionale, i permessi di costruire relativi agli interventi edilizi dovranno essere richiesti dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per parti essenziali di intendono: tracciati stradali, collettore fognante generale, rete idrica e gas, impianti di illuminazione, delimitazione degli spazi di verde attrezzato.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero Piano/Programma _____ dovrà avvenire prima del completamento dell'edificazione privata.

Ove prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, i relativi lavori dovranno essere terminati al massimo entro 5 (cinque) anni dalla data di rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

Il mancato rispetto dei termini e degli impegni assunti nel Piano/Programma _____, relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei relativi allacci, consentirà l'escussione delle polizze fidejussorie, di cui art. 22, da parte dell'Amministrazione Comunale

Il soggetto Attuatore si impegna a comunicare preventivamente alla Soprintendenza Archeologica competente la data di inizio di sterro e di scavo di tutto il Comprensorio per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed edilizie, fermo restando le disposizioni di cui al successivo art. 19.

ART. 16. - CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere ed impianti di urbanizzazione realizzati su aree cedute al Comune (di cui al precedente art. 13) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. Del Codice Civile senza alcun onere per il Comune.

Tali opere ed impianti rimarranno nella disponibilità dell'Attuatore sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere.

Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 60 giorni dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 180 giorni dall'inizio del collaudo stesso.

In ogni caso il soggetto Attuatore è tenuto a favore del Comune, per le opere e i manufatti sopraindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnati al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 60 giorni dal collaudo definitivo e saranno immessi nel demanio o nel patrimonio immobiliare del Comune.

Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 3 restano sospesi.

Le opere di urbanizzazione possono essere soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 3. I collaudi in corso d'opera, eseguiti su lotti funzionali, consentono il rilascio delle agibilità degli immobili ad essi connessi.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico degli attuatori sino all'approvazione del collaudo finale.

ART. 17. - DIREZIONE LAVORI E VIGILANZA

I lavori previsti dalla presente Convenzione saranno eseguiti sotto la direzione di uno o più tecnici a ciò abilitati (Ufficio Direzione Lavori) individuati e pagati dal soggetto Attuatore, sotto la sorveglianza del Comune, il quale si avvarrà, a tale riguardo, dei propri uffici.

ART. 18. - TRAFFICO VEICOLARE

Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di adottare le misure più idonee per disciplinare il traffico veicolare. A tale scopo i lavori di scavo e di costruzione delle strutture dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da garantire il più possibile la fluidità del traffico e comunque da concordare preventivamente con il Comune. Gli oneri relativi agli eventuali lavori necessari per garantire la fluidità del traffico sono a carico del soggetto Attuatore.

ART. 19. - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Si prende atto che il progetto preliminare dell'intervento è stato sottoposto a verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. n. 163/2006.

Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, il soggetto Attuatore è obbligato a sospendere i lavori e darne immediatamente comunicazione alla competente Soprintendenza ed al Comune. Resta fermo che l'Attuatore nulla avrà a pretendere per eventuali sospensioni dei lavori.

E' comunque facoltà del Comune richiedere all'Attuatore l'esecuzione di opere provvisoriale e di ripristino ambientale, concordando un congruo termine per la loro esecuzione.

ART. 20. - TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE

Il soggetto Attuatore 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 lottizzazione stipulata con il Comune in data _____ e trascritta il _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

"L'acquirente s'impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed 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 di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile.

**ART. 21. - PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI
URBANIZZAZIONE E DI EDIFICAZIONE**

Il Comune potrà, con deliberazione motivata, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni nonché per ultimazione dei lavori di edilizia privata qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà del soggetto Attuatore e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001

ART. 22. - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto Attuatore con la presente Convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, alla stipula del presente atto viene consegnata al Rappresentante del Comune una fidejussione bancaria o assicurativa, a carico del soggetto Attuatore, e che avrà scadenza al momento della consegna definitiva delle opere di cui all'articolo 16 . Tale polizza può essere rilasciata da istituti bancari, assicurativi, o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D..Lgs. n. 385/1993 per l'importo complessivo stimato di € _____, *(N.B. da calcolare al momento della stipula della Convenzione)* corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria (rilevabile dal computo metrico estimativo) ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito (rilevabile dalla Borsa immobiliare della Camera di Commercio Provincia di Roma o dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Territorio), tutti maggiorati del 30% (trenta%).

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Monterotondo, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità della fidejussione.

La fidejussione bancaria potrà pertanto, previo espresso consenso del Comune, essere ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere nei comparti attuativi, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT, mantenendo comunque almeno un 10% (dieci %) fino alla cessione definitiva delle opere e secondo quanto previsto all'art.12 a garanzia del verde pubblico.

Il soggetto Attuatore, inoltre, si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si rendesse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali o del diverso valore delle opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo redatto dall'amministrazione sulla base del progetto preliminare presentato dal soggetto Attuatore ;

b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze.

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

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione assicurativa e bancaria, su richiesta del soggetto Attuatore , entro 30 giorni dalla consegna definitiva delle opere.

La detta fidejussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei soggetti attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 23. - 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 del Cod. Proc. Civ. al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Tivoli, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Monterotondo e dal soggetto Attuatore .

In deroga a quanto sopra, il Comune 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 tal fine, entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la 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 Collegio arbitrale giudicherà secondo diritto conformemente alle Norme di Procedura di cui agli articoli 810 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

ART. 24. - INADEMPIENZE E SANZIONI

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

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 dei permessi di costruire.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma 6 dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, il Comune potrà dichiarare, in danno del soggetto Attuatore, la decadenza della presente Convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 15 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista all'art. 21;
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dagli artt. 14 e 15, nonché l'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) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui all' art. 22;
- d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente Convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente Convenzione;
- e) mancato inserimento da parte del soggetto Attuatore , nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 20;
- f) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione;

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al soggetto Attuatore per effetto della Convenzione, ivi compreso l'esonero dal contributo di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di urbanizzazione, manufatti ed impianti, senza alcun obbligo da parte del Comune 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 solo lotto edificatorio, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il Concessionario può richiedere che si pronunci il Collegio arbitrale di cui al precedente art. 23 ovvero potrà proporre domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. di Proc. Civ.

ART. 25. - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della Convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore ai sensi dell'art. 17 della legge 1150/1942, anche nella ipotesi di applicazione del 6° comma dell'art. 13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente Convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

ART. 26. - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi ____ articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del soggetto Attuatore che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 20 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie e straordinarie sono a carico del predetto Attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, al frazionamento ed all'accatastamento delle aree cedute, saranno a carico dell'Attuatore.

Il presente atto d'obbligo viene integralmente trascritto in tutte le sue parti a cura e spese del soggetto Attuatore.

ART. 27. - ALLEGATI DELLA CONVENZIONE

Fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e devono ritenersi alla stessa allegati gli elaborati grafici di progetto e le N.T.A. del Piano/Programma _____, così come approvati, con in particolare il Piano Finanziario e lo Schema di Impegnativa di Programma. Si allegano :

- sub..... Calcolo degli oneri di urbanizzazione di legge e oneri straordinari;
- sub..... Stima dei costi delle opere di urbanizzazione;

sub..... Crono-Programma dell'intervento.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Gli attuatori

per il Comune
