

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE "AREA LATTANZI" - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM. E II. E ART. 1 TER DELLA L.R. 36/87 E SS.MM.E.II E REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ giorno _____ del mese di _____ in _____, avanti a me _____, Notaio in _____, con studio in Via _____, n. _____, iscritto nel Ruolo _____, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti, con il mio consenso, hanno concordemente ed espressamente rinunciato, si sono personalmente costituiti,

1) per il COMUNE DI TIVOLI, con sede in Tivoli (Rm) Piazza del Governo n. 1, Codice Fiscale 02696630587, Partiva IVA 001103711006, il _____, nato a _____ il _____, domiciliato, per la carica, ove sopra, nella sua qualità di rappresentante legale del Comune ai sensi _____, che in seguito sarà chiamato anche Comune di Tivoli;

2) il Sig. _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____, residente a _____, via _____, n. _____,

oppure: il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico o Procuratore nonché legale rappresentante della _____", con sede legale in _____ Via _____, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma presso la C.C.I.A.A. al n. _____, iscritta al REA di _____ al n. _____; che in seguito sarà chiamato Soggetto Attuatore, si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

1. che il Soggetto Attuatore è risultato aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica del Comune di Tivoli relativa all'alienazione di un'area sita nel Comune di Tivoli in via _____, della superficie complessiva di mq _____, meglio individuata al Catasto Terreni al Foglio _____, particella/e _____, successivamente all'assegnazione definitiva nell'ambito del procedimento di alienazione denominato _____, giusta comunicazione dell'Ente prot. n. _____ del ___/___/___;
2. che il Soggetto Attuatore avrà la piena disponibilità degli immobili interessati e, conseguentemente, sarà in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, solo alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita;
3. che il Comune di Tivoli con delibera di G.C. n. 264 del 20.12.2017 recante ad oggetto "*approvazione delle linee guida e dello schema di convenzione per l'applicazione dell'art. 28 bis del-d.p.r. n. 380/01 e ss.mm. e ii. e art. 1 ter della l.r. n. 36/87 e ss.mm. e ii. riguardante il permesso di costruire convenzionato*" ha approvato lo schema generale dell'atto convenzionale per il rilascio del permesso di costruire convenzionato;
4. che il Comune di Tivoli con delibera della G.C. n. del / / , ha approvato il piano di valorizzazione immobiliare (PdV), comprensivo del progetto tecnico del compendio immobiliare "Area Lattanzi" di sua proprietà destinato all'alienazione come da Piano delle Alienazioni 2022-2024 e assegnato al Soggetto Attuatore ad esito della procedura di asta pubblica indetta dall'Ente, nonché lo schema di specifico di convenzione ai sensi dell'art. 1Ter della legge 36/87 e coerentemente alle previsioni dell'articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001;
5. che il progetto riguardante il cd. PdV "Lattanzi" sarà approvato dagli Enti competenti chiamati ad esprimersi nell'ambito del relativo procedimento autorizzativo;
6. che con la nota prot. _del ___/___/_____, il Comune di Tivoli, ha comunicato al Soggetto Attuatore l'avvenuta _____ aggiudicazione _____ definitiva

con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione ai fini dell'attivazione delle procedure finalizzate al rilascio del permesso di costruire convenzionato;

7. che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tivoli, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 956 del 6/7/1973 B.U. n. 23 del 10/09/1973, detta area, avente una superficie territoriale complessiva di 16.339,75 mq, ricade in Zona "C" - sottozona C5 - Villini Residenziali" (Variante come da Delibera della Giunta Regionale 16/01/2009 n.5)", disciplinata dall'art. 23 delle N.T.A., area per ex viabilità di piano e in "Sottozona G3 - Verde pubblico attrezzato o sportivo" destinazione con vincolo preordinato all'esproprio decaduto;

8. che, il sopracitato strumento urbanistico generale prevede la realizzazione di opere pubbliche da realizzare a cura del Soggetto Attuatore ai fini del completamento dell'intervento autorizzato.

VISTI

L'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., il quale prevede che:

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

che, con L.R. 10 agosto 2016, n. 12 è stato introdotto l'art.1 ter alla L.R. 02 luglio 1987, n. 36 e ss. mm.e. ii., concernente il Permesso di costruire convenzionato, che testualmente recita:

1. L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale.

2. La convenzione di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale.

2 bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;

b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.

- che a seguito dell'aggiudicazione, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere nei termini previsti a depositare tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

- che il sopraindicato Soggetto Attuatore dichiara che avrà la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente che sarà in grado di assumere senza riserva le obbligazioni essenziali per la definizione del Permesso di Costruire Convenzionato, solo alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti di gestione da parte del Comune in virtù della presente convenzione.

ART. 2 - TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una durata di 10 (dieci) anni per la completa realizzazione degli interventi del programma edificatorio denominato "Lattanzi", decorrente dalla data della sua sottoscrizione tra le Parti che dovrà avvenire entro 10 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva all'aggiudicatario Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore dovrà predisporre l'istanza di rilascio del permesso di costruire convenzionato entro i successivi 30 giorni, provvedendo altresì a depositare entro tale termine gli elaborati tecnici in caso di esercizio dell'opzione di variante al progetto dell'Ente e l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla definizione delle procedure previste ai fini dell'emissione del provvedimento nei termini di cui all'Avviso Pubblico.

La durata della convenzione può essere prorogata nei termini previsti per legge, non oltre cinque anni. Inoltre, la convenzione è automaticamente prorogata per il periodo di eventuale blocco dei cantieri dovuto a cause di forza maggiore non imputabili al Soggetto Attuatore, previa comunicazione da parte dello stesso all'Amministrazione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, alla conclusione del procedimento previo ritiro dei relativi titoli abilitativi nei termini della convenzione urbanistica, a realizzare a propria cura e spese gli interventi ivi previsti.

Il Permesso di Costruire Convenzionato ha una validità di tre (3) anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori, fatte salve eventuali motivate proroghe, fino alla completa realizzazione dell'intervento edilizio nei termini previsti dalla presente Convenzione. Il Soggetto Attuatore potrà chiedere il rilascio dei permessi di costruire anche per singoli lotti/comparti entro il termine complessivo di efficacia della convenzione (10 anni), fermo restando che le opere pubbliche previste dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni.

Il Soggetto Attuatore deve realizzare e completare tutti gli interventi di cui al piano approvato a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto relativo alle opere pubbliche da effettuare.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna per l'emissione dei relativi provvedimenti;

La realizzazione delle predette opere deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia per l'intervento edilizio se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste descritte.

Qualora, per sopravvenuti motivi inerenti l'eventuale esito sfavorevole del procedimento autorizzativo, con mancata approvazione del progetto da parte degli Enti competenti chiamati ad esprimersi per problematiche inerenti l'area, la previsioni della presente Convenzione divengono inefficaci, fermo restando il rispetto degli obblighi assunti dal Comune di Tivoli nei confronti del

Soggetto Attuatore, così come previsti nell'Avviso Pubblico di asta.

ART. 3 AREE PER URBANIZZAZIONE

Ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. _del_/_/_relativa all'approvazione del Piano di Valorizzazione denominato "Area Lattanzi" e del connesso piano attuativo da realizzarsi, così come indicato nella planimetria di progetto allegata alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, sono le seguenti: Mq_____per l'urbanizzazione di cui:

- a) Mq_____per viabilità;
- b) Mq_____per parcheggi pubblici;
- c) Mq_____per verde pubblico attrezzato;
- d) Mq_____per attrezzature sportive.

Il Soggetto Attuatore garantisce sin da ora che le opere saranno realizzate sulle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale e trasferite al Comune di Tivoli ad esito del collaudo.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, in conformità al progetto approvato.

Il Soggetto Attuatore si impegna a propria cura e spese ad eseguire eventuali lavori di modifica non sostanziale dei parcheggi e viabilità all'interno dell'area oggetto dell'intervento, qualora tali modifiche si rendano necessarie per garantirne la funzionalità o qualora si riscontrino particolari problemi di viabilità al momento non valutabili. Fino alla cessione delle opere pubbliche sarà carico del Soggetto Attuatore il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza delle aree di cantiere.

ART. 4 - COLLAUDO

Ultimate le opere e ogni altra obbligazione convenzionale, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della del Soggetto Attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune.

ART. 5 CONSEGNA DELLE OPERE

La consegna al Comune di Tivoli delle opere pubbliche deve avvenire a cura e spese del Soggetto Attuatore entro i termini di validità del Permesso di Costruire Convenzionato e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità dell'intervento edilizio. Le opere pubbliche verranno prese in carico dal Comune di Tivoli, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, contestualmente all'approvazione del collaudo tecnico e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Qualora il collaudo non dia esito favorevole o qualora entro i termini di validità del Permesso, si verifichi una immotivata sospensione dei lavori che possa causare pericolo per la pubblica incolumità o che contrasti con ragioni di interesse pubblico e di decoro, o in caso di mancata ultimazione dei lavori entro i termini assegnati, il Comune diffiderà il Soggetto Attuatore ad eseguire le opere mancanti o a regolarizzare quelle male eseguite nel tempo tecnico strettamente occorrente.

ART. 6 ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi e delle infrastrutture a rete, così come evidenziate sugli elaborati del piano, di seguito indicate:

- Allaccio Rete Idrica;
- Allaccio rete fognaria (acque nere, acque chiare);
- Allaccio rete telefonica ed elettrica;
- Allaccio rete Gas.

ART. 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il Soggetto Attuatore può presentare istanza di rilascio del permesso di costruire convenzionato nei termini di cui all'art. 2 della presente convenzione.

I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste potranno avvenire prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse e dovranno essere ultimati sempre nei termini di cui al precedente art. 2.

ART. 8 - VARIANTI

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

ART. 9 - IMPORTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Il Soggetto Attuatore con il pagamento del prezzo al comune di Tivoli per l'acquisto dell'area avrà assolto a tutte le obbligazioni previste dalla normativa relativamente agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione. Le opere previste dalla presente convenzione essendo funzionali all'intervento sono realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore, il cui importo indicativo preventivato delle obbligazioni assunte, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____(_____).

ART. 10 – CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il Lazio.

La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere nell'esecuzione del contratto è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto

ART. - 11 SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Il Soggetto Attuatore

Per il Comune di Tivoli