



Deliberazione n. 32

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2015

VERBALE N. 67

Seduta Pubblica del 23 giugno 2015

Presidenza: BAGLIO - AZUNI

L'anno duemilaquindici, il giorno di martedì ventitre del mese di giugno, alle ore 15,30, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 15 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Valeria BAGLIO la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Bordoni Davide, Cochi Alessandro, Corsetti Orlando, D'Ausilio Francesco, De Luca Athos, De Palo Gianluigi, Dinoi Cosimo, Frongia Daniele, Giansanti Luca, Magi Riccardo, Mannocchi Liliana, Marino Franco, Mennuni Lavinia, Nanni Dario, Palumbo Marco, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Paris Rita, Parrucci Daniele, Peciola Gianluca, Policastro Maurizio, Proietti Cesaretti Annamaria, Raggi Virginia, Stampete Antonio, Stefano Enrico, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Battaglia Immacolata, Belviso Sveva, Cantiani Roberto, Celli Svetlana, Cozzoli Poli Ignazio, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Fannunza Cecilia, Ferrari Alfredo, Ghera Fabrizio, Grippo Valentina, Marchini Alfio, Onorato Alessandro, Piccolo Ilaria, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni e Rossin Dario.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Di Biase ha giustificato la propria assenza.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Caudo Giovanni.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17 – partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Liborio IUDICELLO.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, per alzata di mano, la 183^a proposta nel sotto riportato testo risultante dall'accoglimento, da parte della Giunta Capitolina, di alcune delle richieste formulate dai Municipi, nonché dall'approvazione di emendamenti:

183^a Proposta (Dec. G.C. dell'8 ottobre 2014 n. 90)

Approvazione del Nuovo Schema Generale di Convenzione Urbanistica.

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009, è stato approvato lo "Schema Generale di Convenzione Urbanistica", in ordine al quale sono emerse alcune problematiche in sede di attuazione concernenti in particolare l'efficacia del trasferimento al patrimonio capitolino delle aree interessate alla realizzazione di opere pubbliche che veniva sottoposto alla condizione sospensiva dell'approvazione del collaudo, con conseguente sostanziale inefficacia delle cessioni almeno fino al momento del collaudo e quindi difficoltà di gestione e formalizzazione dell'atto;

Che, con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 70 del 22 novembre 2011, sono state approvate "Modifiche alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009, prevedendo un regime transitorio, per ventiquattro mesi dalla data di approvazione della medesima deliberazione;

Che con le modifiche introdotte con la succitata deliberazione n. 70/2011 sono state delineate forme procedurali dotate di maggiore snellezza e semplificazione;

Che il regime transitorio introdotto con la citata deliberazione di Assemblea Capitolina n. 70 del 22 novembre 2011 è stato rinnovato per un altro anno con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 91/2013;

Considerato, inoltre, che obiettivo principale del nuovo Schema di Convenzione è la ricerca di un punto di equilibrio più avanzato, rispetto alla disciplina transitoria introdotta con la DAC n. 70/2011, tra l'esigenza di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione antecedentemente all'ultimazione delle costruzioni private e consentire una modulazione dei tempi di realizzazione delle opere per tenere conto degli effetti della crisi economica assicurando nel contempo una flessibilità attuativa;

Che, a questo scopo, il nuovo Schema di Convenzione prevede una pluralità di possibilità operative (appalto unico o per stralci funzionali) e l'articolazione degli interventi più consistenti in "unità minime di intervento". Queste ultime, da definirsi antecedentemente alla stipula della convenzione, consistono in sotto insiemi degli ambiti di intervento dotati di autonomia funzionale, in relazione ai quali possono essere correlati i rilasci dei titoli abilitativi e le garanzie fidejussorie;

Che viene confermata la possibilità di intervenire attraverso stralci funzionali articolati secondo le percentuali di costo delle opere pubbliche, introducendo alcuni correttivi necessari per assicurare che il completamento delle urbanizzazioni proceda in modo correlato all'andamento dell'edificazione privata;

Che, in particolare, nel caso in cui sia prevista, all'interno del Piano attuativo una quota di edilizia residenziale e sociale, oltre agli obblighi in capo al soggetto attuatore già disciplinati dallo Schema di Convenzione in oggetto, qualora tale previsione si realizzi attraverso il ricorso a strumenti finanziari immobiliari innovativi, in attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa o di ulteriori Piani e programmi volti a incrementare l'offerta di alloggi sociali, Roma Capitale, a fronte di condizioni ritenute più favorevoli riguardanti l'ammontare del canone, la durata della locazione e criteri di selezione

dell'utenza condivisi con gli Uffici, potrà concedere ulteriori agevolazioni sulla base di clausole specifiche che verranno formalizzate con un successivo provvedimento integrativo del presente Schema Generale;

Che, per quanto riguarda la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione, viene precisato che, a seguito del collaudo, le eventuali economie conseguite – nei limiti stabiliti dalle tabelle parametriche regionali – spettano a Roma Capitale che, in alternativa al conguaglio, può concordare con l'operatore l'utilizzo per ulteriori opere pubbliche, funzionali all'ambito di intervento;

Che relativamente alla cessione delle aree, immediatamente efficace con la firma della Convenzione, viene disciplinata l'immissione in possesso e la consegna con distinte operazioni e verbalizzazioni in relazione alle diverse fasi di realizzazione delle opere;

Che si prevede la riformulazione di quanto previsto in ordine all'attività di vigilanza e monitoraggio sull'andamento dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche. Per alimentare tale attività, si prevede la trasmissione delle informazioni sullo stato di avanzamento dei lavori, con cadenza trimestrale;

Considerato, infine, che il nuovo schema di convenzione introduce una serie di specificazioni e correzioni utili per conferire maggior chiarezza alle disposizioni e per armonizzare i contenuti della convenzione generale con le soprarichiamate esigenze di semplificazione e contenimento degli interessi pubblici e dei soggetti privati attuatori degli interventi;

Considerato che in data 2 ottobre 2014 il Dirigente della U.O. Piano Regolatore – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi”;

Preso atto che in data 2 ottobre 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c 1, lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che, sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la proposta, in data 13 ottobre 2014, è stata trasmessa ai Municipi per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che i Consigli dei Municipi III, VI, VIII e IX con deliberazioni in atti, hanno espresso parere favorevole.

Che i Consigli dei Municipi I, II, X, XI, XII, XIV e XV hanno espresso parere favorevole con le seguenti richieste e/o osservazioni:

Municipio I:

1. nell'art. 9, comma 1 si osserva che sarebbe preferibile limitare la possibilità di uno scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria;

2. nell'art. 22, comma 6 si osserva che manca una precisione di un obbligo e di un termine di completamento di un'opera in corso in capo al soggetto attuatore per il rilascio della dichiarazione di fine lavori che, se non disciplinata, potrebbe ricadere su Roma Capitale. Questo aspetto è rilevante in quanto potrebbe compromettere la piena funzionalità e fruibilità anche delle opere private.

Municipio II:

1. prevedere il coinvolgimento dei Municipi sia nella fase di definizione delle concessioni, sia nella fase di verifica e controllo delle attuazioni;
2. rafforzare le azioni di verifica e controllo delle attuazioni, prevedendo un ruolo operativo per i Municipi;
3. redigere le concessioni in maniera semplice e inequivocabile al fine di evitare interpretazioni non conformi agli obiettivi delle concessioni stesse.

Municipio X:

1. art. 3 obblighi del soggetto attuatore. Integrazione con nuovo punto:
 - m. realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che interessano le aree pubbliche, necessarie a definire un intervento a invarianza idraulica, che non vada cioè ad appesantire la rete esistente. La localizzazione e tipologia delle opere di raccolta delle acque meteoriche deve essere parte integrante del progetto urbanistico. Gli interventi da realizzare nelle aree fondiarie sono invece da intendersi opere in carico al privato. Per queste il 100% delle acque meteoriche deve essere smaltita come da art. 48 quater D.C.C. n. 48 del 20 febbraio 2006 (sistemi di dispersione o Cisterne);
2. art. 7 Suddivisione Unità Minime di Intervento
 - Integrare il comma 2:
 - m. dopo “ alla reti esistenti” aggiungere “di tutte le opere necessarie a garantire la raccolta e smaltimento delle acque piovane che rispettino gli obiettivi di invarianza idraulica; delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie a garantire i servizi pubblici essenziali al nuovo insediamento”;
 - aggiungere comma 6:

“l'ordine di attuazione delle Unità Minime di Intervento deve dare priorità a quella, o quelle, dove ricadono le attrezzature pubbliche previste come opere di urbanizzazione secondaria”;
3. art. 8 Descrizione opere pubbliche. Integrare con punto:
 - I. Opere di smaltimento acque meteoriche necessarie a garantire l'invarianza idraulica relativamente alle superfici pubbliche (strade, parcheggi pubblici, aree a verde, servizi);
4. art. 12 Contributo relativo al costo di costruzione. Integrare con comma 3:

“Detto contributo viene vincolato a integrare voci di bilancio dei Municipi relative alla manutenzione degli spazi, attrezzature e opere pubbliche del territorio, ovvero a integrare le economie derivanti dalla realizzazione delle opere pubbliche (art. 18 comma 5 presente schema di convenzione) per la realizzazione di strutture e attrezzature rientranti nell'art. 8 B), C), D), E) non rientranti nel calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione (art. 13 presente schema di convenzione)”.

Municipio XI:

1. che nell'ambito dei sistemi di comunicazione l'uso di tecniche di trasmissione come la banda larga viene considerata a livello europeo come strumento di connessione alla rete internet più veloce di quella assicurata da un normale modem analogico;
2. considerato che dal 1° luglio 2015 un emendamento al disegno di legge di conversione in legge dello Sblocca Italia (Decreto Legge n. 133/2014) prevede che tutti i nuovi edifici e tutti gli edifici sottoposti a ristrutturazione "pesante" dovranno essere predisposti alla banda larga con l'obbligo di "essere equipaggiati di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica, fino ai punti terminali di rete";
3. si propone di recepire l'art. 8 del nuovo schema di Convenzione Urbanistica punto A) Opere di urbanizzazione primaria che contiene una serie di opere che il soggetto privato deve realizzare, attraverso il seguente emendamento: dopo il punto f) Rete di distribuzione del gas.
Aggiungere anche un punto f bis) rete di distribuzione della Banda larga intendendosi con questa espressione che sotto le strade venga predisposto un cavidotto per le fibre ottiche, fibre comprese, e gli allacci per le diramazioni delle utenze private;
4. art. 25 comma 6 in tema di garanzie, è opportuno aumentare l'importo assicurato per la rovina parziale o totale delle opere, nella proposta limitato al solo 20% del valore dell'opera.

Municipio XII:

1. esplicitare la necessità di rispettare il pari livello qualitativo, sia come materiali che come tecniche costruttive, tra gli alloggi di edilizia residenziale sociale e quelli privati;
2. esplicitare che nel caso di alloggi di edilizia residenziale sociale tale livello qualitativo sia rispettato anche quando si tratti di immobili ceduti;
3. impegnare il soggetto attuatore a rispettare, nella progettazione delle opere, sia quelle di urbanizzazione che quelle assunte in forza della convenzione, le norme vigenti relative agli standard prestazionali in materia di risparmio energetico, di architettura sostenibile e di bioedilizia e che ciò vale anche per gli alloggi di edilizia residenziale sociale;
4. realizzare gallerie sotterranee polifunzionali per l'accoglimento delle reti di sottoservizi, al fine di rendere la città realmente intelligente e ridurre il disagio in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria;
5. prevedere, nella progettazione della città, soluzioni che ne facilitino la fruizione per tutti e soprattutto per i soggetti più fragili, attraverso la programmazione di una viabilità sostenibile e sicura;
6. dotare la città di sistemi bioclimatici al fine di contrastare il fenomeno delle isole di calore, in particolar modo attraverso un sistema di alberature in prossimità di scuole, parchi e luoghi residenziali;
7. disporre che, in caso di opere infrastrutturali viarie particolari, come attraversamenti sospesi o sottopassi che necessitano di un supporto aggiuntivo di calcoli statici, il progetto approvato, deve essere esecutivo;
8. evitare, in caso di individuazione di unità minime di intervento, eccessivo frazionamento, per non pregiudicare la funzionalità delle opere;
9. individuare le aree oggetto dell'intervento non solo con il catasto, ma attraverso una ricognizione topografica precisa dei luoghi;
10. nominare il collaudatore o la commissione di collaudo da parte del comune ente appaltante e non da parte del soggetto attuatore, pertanto, si preveda che almeno un

membro della commissione di collaudo sia nominato su indicazione dell'Amministrazione Capitolina in sua rappresentanza;

11. impegnare il soggetto attuatore a richiedere i titoli abilitativi solo alla effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione debitamente collaudate, anche in corso d'opera se sono previsti stralci funzionali.

Municipio XIV:

1. all'art. 3 aggiungere la lettera m. con la seguente dicitura: "rispettare nella progettazione delle opere le norme vigenti relative agli standard prestazionali in materia di risparmio energetico, architettura sostenibile e di bioedilizia, sia con riferimento alle opere di urbanizzazione, opere private ed alloggi di edilizia residenziale – sociale";
2. all'art. 5 si richiede di chiarire la collocazione sistematica del testo della frase da: "Articolazioni in fasi, nel quale sono indicate le fasi e i tempi di realizzazione degli interventi privati e delle opere pubbliche, con riferimento alla suddivisione in UMI e alle disposizioni del successivo articolo 22";
3. all'art. 6 sostituire le parole "verbali di consistenza e misurazione" con le parole "verbali di consistenza, misurazioni e sopralluogo";
4. si segnala un refuso all'articolo 8: manca la nota n. 9;
5. all'art. 10 comma 5 dopo la parola "immobili" inserire la frase "aventi pari livello qualitativo rispetto agli immobili privati da realizzare, di seguito identificati";
6. all'art. 19 comma 2 dopo le parole "modalità indicate al comma 1" inserire le parole "lettere A e B";
7. all'art. 19 comma 5 dopo le parole "di situazioni" inserire le parole "imprevedibili e";
8. all'art. 20 comma 2 dopo la parola "collegiale" inserire le parole "nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 141 del codice degli appalti";
9. all'art. 22 comma 6 dopo la parola "privata" inserire la frase "da ultimarsi comunque entro mesi ... dal rilascio della dichiarazione di fine lavoro";
10. all'art. 25 comma 6 sostituire la frase "importo pari al venti per cento del valore delle opere" con la frase "importo pari al cinquanta per cento del valore delle opere".

Municipio XV:

1. aggiungere all'art. 15: tale somma è da destinare ad altri interventi pubblici nel Municipio interessato dall'ambito d'interesse;
2. ogni qual volta si fa riferimento a fideiussioni non devono esser prese in considerazione le fideiussioni delle società finanziarie che, a differenza di quanto si verifica per le fideiussioni bancarie, le società finanziarie non richiedono il deposito di fondi a garanzia dell'emissione della fideiussione. Si chiede quindi, di definire meglio tale problematica, visti i diversi casi in cui la società d'intermediazione finanziaria si è rivelata non più in grado di fornire garanzie nel momento dell'escussione da parte dell'amministrazione pubblica nei confronti del soggetto attuatore inadempiente;

Che la Giunta Capitolina, nella seduta del 30 aprile 2015, in merito alle richieste e/o osservazioni formulate dai Municipi, ha rappresentato quanto segue:

Municipio I:

1. la richiesta non viene accolta in quanto le opere di urbanizzazione sono direttamente connesse alle caratteristiche degli interventi da convenzionare, i seguenti scomparti possono essere valutati solo caso per caso ottimizzandone le entità;
2. la richiesta viene parzialmente accolta integrando il testo dell'art. 22 comma 5 aggiungendo dopo "fruibilità" le parole "e sicurezza".

Municipio II:

- le segnalazioni non danno luogo a procedere.

Municipio X:

1. la richiesta viene parzialmente accolta in quanto l'obbligo di opere a garanzia dell'invarianza idraulica non può essere espresso in forma generica a carico del soggetto attuatore. Invece tali opere possono essere connesse alle caratteristiche del progetto ed esplicitamente citate all'art. 8 comma 1 richiamandone espressamente al punto C) D) la lettera a):
 - a) eventuali opere di mitigazione del rischio idraulico;
2. art. 7 Suddivisione Unità Minime di Intervento;
 - la richiesta viene parzialmente accolta in quanto le UMI sono proporzionate agli interventi privati ed al carico di abitanti ivi previsto, pertanto l'equilibrio delle dotazioni di servizi alla popolazione da insediare viene calibrato sull'intervento complessivo e garantito dagli elaborati progettuali e dalle fideiussioni. Aggiungere dopo le parole "... alle reti esistenti" "e le opere necessarie alla mitigazione del rischio idraulico";
 - la richiesta non viene accolta in quanto le UMI sono proporzionate agli interventi privati ed al carico di abitanti ivi previsto, le opere di urbanizzazione secondaria sono coordinate nel tempo con lo svincolo dell'edificazione privata, pertanto l'equilibrio delle dotazioni di servizi alla popolazione da insediare viene calibrato sull'intervento complessivo e garantito dagli elaborati progettuali e dalle fideiussioni;
3. art. 8 – la richiesta viene accolta in quanto unificata e accolta con l'osservazione all'art. 3 di cui al punto 1;
4. art. 12 – la richiesta non viene accolta in quanto le modalità di utilizzo del contributo al costo di costruzione non possono essere definite nello schema di convenzione, ma afferiscono alle norme per la formazione del bilancio ed alle regole di allocazione delle risorse.

Municipio XI:

1. la richiesta non viene accolta in quanto, sebbene sia evidente la rilevanza del tema, va precisato che l'impianto di comunicazione viene predisposto dai gestori di reti e che la predisposizione di cavidotti e gallerie di servizio attiene la progettazione dell'opera pubblica. Non è nel campo di applicazione del deliberato e dello schema in argomento dare indicazioni progettuali sulle opere pubbliche;
2. la richiesta non viene accolta vedi punto 1;
3. la richiesta non viene accolta vedi punto 1;
4. la richiesta non viene accolta in quanto si è applicata la percentuale di norma utilizzata proporzionata alla statistica di tali accadimenti, in questa specie è interesse dell'operatore evitare crolli.

Municipio XII:

1. la richiesta non viene accolta in quanto riguarda aspetti relativi alle progettazioni edilizie. La qualità delle progettazioni potrà essere oggetto della convenzione integrativa da stipulare;
2. la richiesta non viene accolta vedi punto 1;
3. la richiesta non viene accolta in quanto è previsto all'art. 16 comma 5;

4. la richiesta non viene accolta in quanto, sebbene sia evidente la rilevanza del tema, va precisato che l'impianto di comunicazione viene predisposto dai gestori di reti e che la predisposizione di cavidotti e gallerie di servizio attiene la progettazione dell'opera pubblica. Non è nel campo di applicazione del deliberato e dello schema in argomento dare indicazioni progettuali sulle opere pubbliche;
5. la richiesta non viene accolta in quanto l'osservazione attiene alle regole generali di progettazione urbanistica che debbono già essere svolte e compiutamente approvate prima della stipula della convenzione;
6. la richiesta non viene accolta vedi punto 5;
7. la richiesta non viene accolta in quanto la stipula della convenzione prevede la redazione di progetti definitivi e computo metrico estimativo dei lavori, in grado di rappresentare correttamente i costi reali (verificare codice appalti);
8. la richiesta non viene accolta in quanto l'osservazione attiene alle regole generali di progettazione urbanistica che debbono già essere svolte e compiutamente approvate prima della stipula della convenzione. In particolare è precisato all'art. 7 che le UMI debbono essere i moduli urbanistici completi e autosufficienti;
9. la richiesta viene accolta in quanto il sopralluogo è un'attività di norma svolta nella redazione del verbale in contraddittorio per l'accettazione delle aree;
10. la richiesta viene parzialmente accolta in quanto con il meccanismo dello scomputo si individua nel soggetto attuatore la stazione appaltante e pertanto, a norma di legge, a questo compete la nomina del collaudatore. Nel caso di organo collegiale, di norma, un membro è nominato per la A.C.;
11. la richiesta non viene accolta in quanto il rapporto tra avanzamento dei lavori privati e le opere di urbanizzazione è compiutamente definito e articolato per fasi dall'art. 22 dello schema. Il rilascio dei titoli abilitativi al collaudo modifica la natura del provvedimento volta a regolamentare lo svolgimento nel tempo delle opere pubbliche e private.

Municipio XIV:

1. la richiesta non viene accolta in quanto è previsto all'art. 16 comma 5. Per quanto riguarda l'edilizia sociale gli aspetti relativi alle progettazioni edilizie potranno essere oggetto della convenzione integrativa da stipulare;
2. la richiesta non viene accolta in quanto trattasi di refuso da inserire all'art. 4.;
3. la richiesta viene accolta in quanto il sopralluogo è un'attività di norma svolta nella redazione del verbale in contraddittorio per l'accettazione delle aree. Può essere precisato;
4. la richiesta non viene accolta in quanto la nota si trova erroneamente alla pagina successiva;
5. la richiesta non viene accolta in quanto l'osservazione riguarda aspetti relativi alle progettazioni edilizie. La qualità delle progettazioni potrà essere oggetto della convenzione integrativa da stipulare;
6. la richiesta non viene accolta in quanto l'esecuzione delle opere nelle UMI possono essere svolte con tutte le modalità indicate al comma 1, comprese quelle espresse alla lettera c);
7. la richiesta viene accolta;
8. la richiesta viene accolta;
9. la richiesta viene parzialmente accolta integrando il testo dell'art. 22, comma 6 aggiungendo dopo fruibilità e sicurezza. A volte i tempi non possono essere fissati e dipendono da situazioni esterne ai contraenti. E' possibile esplicitare meglio il concetto di marginalità integrando il testo "la piena funzionalità e fruibilità

dell'edificazione privata con la "sicurezza" e quant'altro necessario a precisare meglio il concetto di marginalità";

10. la richiesta non viene accolta in quanto si è applicata la percentuale di norma utilizzata proporzionata alla statistica di tali accadimenti, in questa specie è interesse dell'operatore evitare crolli.

Municipio XV:

1. la richiesta non viene accolta in quanto la destinazione della monetizzazione degli standard è decisa dalle NTA del PRG art. 7 comma 23;
2. la richiesta viene parzialmente accolta in quanto ai sensi di legge non è possibile escludere le Soc. finanziarie autorizzate. Può essere specificata la normativa che autorizza i soggetti a rilasciare garanzie fideiussorie.

Atteso che la Commissione VIII, nella seduta del 19 gennaio 2015, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visto:

- il T.U.E.L. n. 267/2000;
- lo Statuto di Roma Capitale;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni esposte in narrativa:

di approvare il nuovo schema di convenzione urbanistica allegato e parte integrante della presente deliberazione.

Detto Schema di Convenzione si applica a tutte le convenzioni da stipulare successivamente alla data di esecutività del presente provvedimento.

La suddivisione in UMI può essere richiesta con le modalità previste dall'art. 7 comma 7 dello schema di convenzione allegato, anche per l'attuazione di piani attuativi già convenzionati. In tali fattispecie si applicano tutte le disposizioni dello schema di convenzione allegato, collegate alle UMI.

NUOVO SCHEMA DI CONVENZIONE GENERALE

Sommario

Note introduttive.....	3
Premesse	4
Art. 1 Oggetto della convenzione.....	6
Art. 2 Nomina del rappresentante e individuazione del soggetto attuatore	6
Art. 3 Obblighi dei componenti privati.....	8
Art. 4 Documentazione facente parte della convenzione.....	9
Art. 5 Descrizione dell'intervento.....	9
Art. 6 Individuazione e titolarità delle aree.....	10
Art. 7 Suddivisione in Unità minime di intervento <i>(eventuale)</i>	10
Art. 8 Descrizione delle opere pubbliche	11
Art. 9 Edilizia residenziale sociale [eventuale]	13
Art. 10 Cessione di immobili e costituzione di servitù.....	13
Art. 11 Modalità di cessione degli immobili	14
Art. 12 Contributo relativo al costo di costruzione.....	15
Art. 13 Oneri di urbanizzazione	16
Art. 14 Contributo straordinario e altri oneri <i>(eventuale)</i>	17
Art. 15 Contributo corrispondente alla mancata cessione di aree <i>(eventuale)</i>	18
Art. 16 Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati	18
Art. 17 Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore.....	20
Art. 18 Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento	20
Art. 19 Esecuzione delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore.....	21
Art.20 Collaudo delle opere pubbliche.....	22
Art.21 Consegna delle opere e loro manutenzione.....	23

Art. 22 Tempi di realizzazione dell'edificazione	24
Art. 23 Rinvenimenti archeologici	26
Art. 24 Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione	26
Art. 25 Garanzie.....	27
Art. 26 Monitoraggio e vigilanza.....	29
Art. 27 Inadempimento e risoluzione.....	30
Art. 28 Durata della convenzione. Proroghe	30
Art. 29 Formalità e regime fiscale	31
Art. 30 Efficacia – Normativa “antimafia” - Tracciabilità dei flussi finanziari	31
Art. 31 Specifiche disposizioni per le compensazioni urbanistiche.....	32
Art. 32 Controversie.....	33

Note introduttive

Il presente schema di convenzione è relativo agli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a piano attuativo di iniziativa privata, comunque denominato dalla vigente legislazione nazionale e regionale, compresi i programmi di attuazione delle compensazioni urbanistiche. Sono comunque escluse le convenzioni in attuazione dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e le convenzioni di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'articolo 32 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le parti possono concordare obblighi specifici aggiuntivi rispetto a quelli stabiliti nella presente convenzione, a carico degli attuatori o di Roma Capitale, in relazione a particolari fattispecie.

Qualora siano presenti alloggi destinati all'edilizia sociale, pubblica o privata, gli aspetti che regolano tale materia sono oggetto di disposizioni aggiuntive.

Premesse

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A

Deliberazioni dell'Assemblea Capitolina n. del2014.

Deliberazione della Giunta Capitolina n. del 2014.

Determinazione Dirigenziale n. del.....2014.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno del mese di in Roma, Via delle Vergini 18, piano primo, in una sala del Segretariato - Direzione Generale, Direzione Appalti e Contratti di Roma Capitale innanzi a me Dr., Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, intervengono al presente atto come infra specificato,

da una parte:

- "ROMA CAPITALE", con sede a Roma in Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (nel prosieguo per brevità anche "Ente"), in persona di, nat. a il, domiciliat., per la carica, ove sopra, nella sua qualità di del DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA dell'Ente stesso nominato/a con Ordinanza del Sindaco n. del in forza dei poteri chederivano dall'articolo 107, terzo comma, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente Statuto dell'Ente stesso ed in attuazione delle deliberazioni dell..... documenti tutti che, in copie digitali, si allegano al presente atto rispettivamente sub.....;

- e dall'altra parte:

- ".....", con sede in Roma (RM),, capitale sociale Eurointeramente versato, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il n. Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 03688881006 in persona di, nato a il, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto quale della società medesima in virtù dei poteri conferitigli

(ovvero in caso di intervento di consorzio)

- "CONSORZIO", con sede in Roma, Via....., con codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n.(che nel seguito del presente atto viene definito anche come "soggetto attuatore") in persona del sig. nato a ildomiciliato a Roma, per la carica, ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione dello

stesso Consorzio, in virtù dei poteri allo stesso derivanti dallo Statuto disciplinante il medesimo Consorzio e con poteri, altresì, espressamente conferiti per quanto infra con l'atto costitutivo di detto Consorzio, a rogito del Notaio di Roma in data rep.racc. registrato a Roma il al n., , nonché in esecuzione ai poteri al medesimo per quanto infra espressamente conferiti dall'assemblea dei consorziati con delibera del che in estratto in copia digitale si allega al presente atto sub.....e quindi in rappresentanza di tutte le imprese aderenti a detto Consorzio e precisamente:

1) "....." (per brevità nel proseguo indicata anche ".....") costituita nello Stato Italiano, con sede in Roma, via....., capitale sociale euro i.v., Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: numero P. IVA:

2) "....." (per brevità nel proseguo indicata anche ".....") costituita nello Stato Italiano, con sede in Roma, via....., capitale sociale euro i.v., Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: numero P. IVA:

ecc

Detti componenti, delle cui identità personali, qualifiche, idoneità, validità ed efficacia di ciascun certificato elettronico di firma digitale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale

(In caso di intervento di persone fisiche proprietarie)

- nato/ail, residente in Via, Codice Fiscale

il quale dichiara di essere non coniugato/a, attualmente non coniugato/a ovvero coniugato/a ed in regime di separazione/comunione dei beni e che quanto forma oggetto della presente convenzione è bene personale/ bene in regime di comunione legale ai sensi dell'art...177/178/179 del Codice Civile.

Dichiara inoltre di non aver effettuato scelte, né stipulato convenzioni matrimoniali per regolare il regime patrimoniale della propria famiglia, che quindi è quello della comunione/separazione legale;

PRELIMINARMENTE

i componenti suddetti confermano le indicazioni relative alle proprie generalità ed ai propri dati identificativi, quindi ciascuna società interessata, anche a mezzo del sopraindicato rispettivo rappresentante dichiara, anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la responsabilità personale di ciascuno, consapevoli delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, che i medesimi proprietari contraenti, legali rappresentanti, ovvero componenti di ciascun Organo di Amministrazione, (sia del Consorzio che di ciascuna società consorziata che persona fisica contraente) non hanno mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 quater del Codice Penale.

Quindi i componenti suddetti

PREMESSO CHE [...]¹

Art. 1

Oggetto della convenzione

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra Roma Capitale e i comparenti indicati in premessa riguardanti l'attuazione del [...]².
3. Per gli aspetti non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione, si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia e urbanistica, nonché le disposizioni del codice civile.

Art. 2

Individuazione del soggetto attuatore e nomina del rappresentante

1. Ai fini dell'esecuzione delle opere pubbliche assunte a scomputo, ai sensi dell'art. 32 del Dlgs 163/2006, i comparenti indicati in premessa, qualora siano più di uno procedono alla formazione di apposito consorzio munito di poteri di rappresentanza unitaria. In alternativa, qualora non sia stato costituito un consorzio, i comparenti indicati in premessa conferiscono mandato speciale con rappresentanza, irrevocabile alla società ... che agisce come soggetto attuatore unico.

(In alternativa)

2. Nel caso di suddivisione dell'intervento in UMI, secondo quanto previsto al successivo art. 7 e con esclusivo riferimento alle opere pubbliche proprie di ciascuna UMI, i comparenti, qualora siano più di uno, procedono alla formazione di apposito consorzio munito di poteri di rappresentanza unitaria. In alternativa, qualora non sia stato costituito un consorzio, i comparenti indicati di seguito conferiscono mandato speciale con rappresentanza, irrevocabile ai soggetti di seguito indicati che agiscono come soggetto attuatore unico della singola UMI (d'ora in poi "Soggetto Attuatore UMI")
 - a. UMI 1 – Comparenti Società ...
 - b. UMI n – Comparenti Società ...
3. In caso sia necessario realizzare ulteriori opere pubbliche previste dal piano attuativo, ai fini di assicurare funzionalità e autonomia urbanistica delle singole UMI così come definita all'art. 7, comma 2, i comparenti procedono alla formazione di un ulteriore ed apposito consorzio munito di poteri di rappresentanza unitaria. In alternativa, qualora non sia stato

¹Descrivere l'iter percorso per l'attuazione del procedimento urbanistico oggetto della presente convenzione.

²Inserire denominazione del piano attuativo.

costituito un consorzio, conferiscono mandato speciale con rappresentanza irrevocabile alla società che agisce come soggetto attuatore delle opere generali, con vincolo di solidarietà per tutte le opere pubbliche non afferenti alle singole UMI (d'ora in poi "Soggetto Attuatore Opere Generali").

4. Il Soggetto Attuatore Opere Generali realizza, nei modi e nei tempi indicati nella presente convenzione, anche le eventuali opere di urbanizzazione secondaria e di connessione esterna non afferenti a singole UMI.
5. I soggetti attuatori di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 possono compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie e opportune per l'attuazione dell'intervento, e richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate.
6. Anche nell'interesse di ciascun soggetto mandatario, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1723 e 1726 cod. civ., nei rapporti con "ROMA CAPITALE" e con gli Enti competenti, il soggetto attuatore procede, sotto la propria responsabilità, all'attuazione del Programma Urbanistico in questione, nella componente pubblica degli interventi, così come previsti nella presente Convenzione espletando, in applicazione di tutta la normativa in materia vigente, le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque delle opere pubbliche da realizzarsi, curandone le procedure di affidamento, la esecuzione, il collaudo e la gestione, per il prescritto periodo di manutenzione ed effettuandone la consegna alla Amministrazione. Al nominato procuratore si intende attribuito, nei limiti del mandato, come dinnanzi conferito per l'attuazione degli interventi pubblici compresi nel Programma, ogni più ampio potere e facoltà, con promessa di rato e valido e con obbligo di rendiconto, sia nei confronti della Amministrazione che della Società mandataria, che comunque sarà anch'essa tenuta, nella proporzione indicata per la quota dei propri interventi, alla contribuzione per le opere pubbliche - e comunque al completamento delle medesime ex art. 28 della Legge 1150/42 - di cui alla presente convenzione.
7. Ai sensi del citato art. 1726 del Codice Civile, il presente mandato, in quanto conferito anche nell'interesse della parte mandataria, non si estingue per estinzione ovvero sopravvenienza di qualunque causa di incapacità di una delle mandanti ovvero per revoca delle medesime mandanti, salvo giusta causa.
8. Il presente mandato si intende gratuito, in deroga al disposto dell'art. 1709 cod. civ., ed è vincolante per il nominato rappresentante, che non potrà unilateralmente rinunciarvi, fin quando non venga eventualmente sostituito - ove possibile e previo consenso espresso di "ROMA CAPITALE" - da altro rappresentante, in possesso di requisiti di carattere pubblicistico anche ai sensi del D.lgs. 159/2011, mediante rilascio di apposita procura da parte dei proprietari di aree e connessi interventi privati, che dovrà essere notificata all'Amministrazione capitolina stessa in tempo debito e da questo espressamente accettata nelle forme di legge.
9. I comparenti possono in ogni caso costituirsi, anche successivamente alla stipula della presente convenzione, nei soggetti attuatori di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 per compiere unitariamente tutte le operazioni di cui sopra e comunque tutte quelle necessarie alla piena, totale e completa attuazione della presente convenzione, sia nei confronti degli altri soggetti

ad essi aderenti, sia nei confronti di terzi che nei confronti dell'Amministrazione di Roma Capitale o altre Pubbliche Amministrazioni a qualunque titolo interessate.

10. Nei rapporti con "ROMA CAPITALE", derivanti o comunque connessi alla esecuzione della presente convenzione, i comparenti indicati in premessa nominano come unico rappresentante il, nato a e domiciliato per l'incarico al quale, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per loro conto.

[in alternativa]

Nel caso di suddivisione dell'intervento in UMI, nei rapporti con "ROMA CAPITALE", derivanti o comunque connessi alla esecuzione della presente convenzione, i comparenti indicati in premessa nominano come rappresentanti i seguenti soggetti, ai quali, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per loro conto.

UMI 1:, nato a e domiciliato per l'incarico

UMI n.:, nato a e domiciliato per l'incarico

Opere generali, di cui al comma 3:, nato a e domiciliato per l'incarico

Art. 3

Obblighi dei comparenti privati

1. I comparenti privati, fermo restando gli obblighi normativi gravanti su ciascun titolare di titolo abilitativo edilizio, secondo le modalità stabilite dalle vigenti disposizioni in materia, nonché dai successivi articoli della presente convenzione, si obbligano singolarmente, o in qualità di componenti dei soggetti attuatori indicati all'art. 2, a:
 - a. realizzare le opere di urbanizzazione primaria e, qualora il loro costo sia inferiore al contributo dovuto, a corrispondere la differenza;
 - b. corrispondere gli oneri concessori o realizzare le opere di urbanizzazione secondaria e le opere di connessione esterna;
 - c. corrispondere il contributo straordinario di urbanizzazione, se dovuto;
 - d. realizzare le opere aggiuntive eventualmente convenute;
 - e. farsi carico degli oneri necessari per l'acquisizione di immobili aventi destinazione pubblica, non ancora nelle disponibilità del soggetto attuatore, comprese le aree per le connessioni esterne;
 - f. cedere, a titolo gratuito, gli immobili destinati ad opere di urbanizzazione, nonché – qualora di proprietà – le aree destinate alle connessioni esterne e alle altre opere pubbliche previste;
 - g. cedere, a titolo gratuito, gli immobili corrispondenti alle previsioni edificatorie riservate a Roma Capitale, se espressamente stabilito dal piano attuativo;

e inoltre:

- h. cedere ulteriori immobili a destinazione pubblica, ove pattuito, se previsto dal piano attuativo;
 - i. cedere gli immobili dell'area di provenienza, nel caso di compensazioni urbanistiche di cui all'articolo 19 delle NTA del PRG, se previsto dal piano attuativo;
 - j. cedere gli immobili destinati all'edilizia residenziale sociale, nella misura fissata dal piano attuativo;
 - k. costituire, nei casi in cui ricorra, sulle aree di cui all'art.10 una servitù perpetua di uso pubblico;
 - l. versare l'indennizzo per il mancato reperimento delle aree destinate agli standard urbanistici, nei casi previsti all'art.15.
2. [eventuale] In caso di suddivisione in UMI, i componenti rispondono unitariamente per le opere pubbliche di competenza del Soggetto Attuatore Opere Generali di cui all'art. 2, comma 3. Per le opere da realizzare all'interno delle UMI, rispondono unitariamente, e solamente, coloro che partecipano a ciascuna UMI.

Art. 4

Documentazione facente parte della convenzione

1. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto richiamati con efficacia vincolante ed essendo pienamente conosciuti e accettati senza riserva alcuna, i seguenti atti e documenti³ ... che, pur non allegati, sono depositati presso [...]⁴
2. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto richiamati con efficacia vincolante ed essendo pienamente conosciuti e accettati senza riserva alcuna, i seguenti elaborati del progetto definitivo delle opere pubbliche, ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e del regolamento di esecuzione e attuazione, approvato con DPR 5 ottobre 2010, n. 207, i quali, pur non allegati, sono depositati presso [...]⁵.

Art. 5

Descrizione dell'intervento

1. Le superfici complessive dell'intervento urbanistico oggetto della presente convenzione, come riportato nell'elaborato "Aree e capacità edificatoria" facente parte della presente convenzione, sono riassunte come segue:

Superfici fondiari

[...]⁶

[...] mq

³Elenco tipo degli elaborati, da approvare con separato provvedimento.

⁴Da inserire l'elenco degli elaborati, comprendente Aree e capacità edificatoria, nel quale sono individuate le aree cui fanno riferimento i dati forniti al seguente art. 5; Articolazione in fasi, nel quale sono indicate le fasi e i tempi di realizzazione degli interventi privati e delle opere pubbliche, con riferimento alla suddivisione in UMI e alle disposizioni del successivo art. 22.

⁵Inserire l'elenco degli elaborati.

⁶Inserire le specifiche destinazioni d'uso previste dal piano.

Totale aree private	[...]	mq
Verde pubblico	[...]	mq
Parcheggi pubblici	[...]	mq
Attrezzature pubbliche	[...]	mq
[ulteriori aree pubbliche]	[...]	mq
Totale aree pubbliche	[...]	mq
Superficie complessiva	[...]	mq

Superfici utili lorde e volumetrie		
[...] ⁷	[...]	mq
Totale SUL private	[...]	mq
[SUL afferenti ai servizi pubblici]	[...]	mq
[SUL afferenti all'edilizia residenziale sociale]	[...]	mq
[SUL afferenti ad altre utilizzazioni]	[...]	mq
Totale SUL pubbliche	[...]	mq
SUL complessiva	[...]	mq

2. [eventuale] In caso di suddivisione in UMI, le superfici sopra indicate sono disaggregate, con riferimento alle singole UMI, secondo quanto indicato all'art. 7, comma 5.

Art. 6

Individuazione e titolarità delle aree

1. Le aree dell'intervento urbanistico, oggetto della presente convenzione, interessano una superficie complessiva di mq ... catastali, il tutto in riferimento a quanto riportato nei "verbali di consistenza e misurazione" con sopralluogo, redatti in contraddittorio tra i tecnici comunali e i tecnici della proprietà e allegati al presente atto, contenenti l'elenco delle particelle, l'individuazione su base catastale e l'indicazione del titolo di provenienza.

Art. 7

Suddivisione in Unità minime di intervento (eventuale)

1. Il piano attuativo è articolato in [...] unità minime di intervento [UMI], ciascuna dotata di autonomia funzionale e urbanistica.
2. Per autonomia funzionale e urbanistica s'intende la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantirne il pieno utilizzo, nonché delle opere infrastrutturali, o di loro parti funzionalmente autonome, necessarie per assicurare la connessione dell'UMI alle reti esistenti e le opere necessarie alla mitigazione del rischio idraulico.

⁷Inserire le specifiche destinazioni d'uso previste dal piano.

3. Le UMI sono individuate nell'apposito elaborato "Articolazione in UMI", nel quale sono specificate:
 - le opere di urbanizzazione pertinenti alle singole UMI di competenza del Soggetto Attuatore UMI di cui all'art. 2 comma 2;
 - le eventuali opere necessarie ad assicurare l'autonomia funzionale delle UMI, di competenza del Soggetto Attuatore Opere Generali di cui all'art. 2 comma 3;
 - le eventuali opere a servizio dell'intervento nella sua globalità non riconducibili a singole UMI, di competenza del Soggetto Attuatore Opere Generali di cui all'art. 2 comma 3.
4. L'elaborato "Articolazione in UMI" indica, se necessario per l'attuazione del piano, lo sviluppo temporale della realizzazione delle opere pubbliche di competenza del Soggetto Attuatore Opere Generali.
5. I dati riportati all'art. 5 e le opere indicate all'art. 8 sono così disaggregate:[...]⁸.
6. Marginali modifiche delle perimetrazioni delle UMI che comunque non incidono sull'autonomia funzionale, dovuta ad oggettiva esigenza di natura strettamente tecnica, sono approvate dalla U.O. competente di Roma Capitale. È in ogni caso possibile l'attuazione contemporanea di più UMI.
7. La suddivisione in UMI, fermo restando quanto indicato al comma 1, può essere richiesta anche dopo la stipula della presente convenzione, unitamente all'aggiornamento dell'elaborato "Articolazione in UMI", mediante convenzione integrativa nella quale sono indicati i soggetti attuatori di cui all'art. 2 e, conseguentemente, è specificata la suddivisione degli impegni, delle responsabilità e di ogni altro aspetto inerente l'attuazione del piano.
8. La richiesta di suddivisione in UMI è autorizzata dalla U.O. competente entro sessanta giorni dalla richiesta, purché sia garantito il rispetto dei requisiti indicati al comma 2.

Art. 8

Descrizione delle opere pubbliche

1. L'intervento urbanistico, oggetto della presente convenzione, prevede la realizzazione delle opere pubbliche ed eventualmente di edilizia residenziale sociale, come indicate e meglio specificate negli elaborati grafici e descrittivi facenti parte della presente convenzione:

A) Opere di urbanizzazione primaria, nella consistenza tale da consentire la connessione funzionale alle reti esterne all'ambito d'intervento:

 - a) opere stradali.....;⁹
 - b) opere di fognatura e relativi impianti;
 - c) impianti di adduzione e distribuzione dell' acqua potabile.....;

⁸ Inserire tabella contenente i dati disaggregati per UMI.

⁹ Inserire i riferimenti agli elaborati.

- d) impianto dell'illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso pubblico:.....;
- e) impianto di distribuzione della energia elettrica per uso privato:
- f) rete di distribuzione del gas:.....;
- g) impianto di innaffiamento:.....;
- h) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato:.....
- i) attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti (*eventuale*)

B) Opere di urbanizzazione secondaria

.....;

C) Altre opere interne all'ambito

a)eventuali opere di mitigazione del rischio idraulico;

.....;

D) Altre opere esterne all'ambito

a)eventuali opere di mitigazione del rischio idraulico;

.....;

E) Edilizia residenziale sociale

.....;

F) Opere di connessione esterna, intese come le opere necessarie a consentire l'allaccio ai pubblici servizi, quali in particolare le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con le reti esistenti

.....

2. [*eventuale*] In caso di suddivisione in UMI, le opere sopra indicate sono disaggregate con riferimento alle UMI, secondo quanto indicato all'articolo 7, comma 5.

Art. 9
Edilizia residenziale sociale
[eventuale]

1. Qualora, all'interno del piano attuativo, sia prevista una quota di edilizia residenziale sociale, il soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere apposita convenzione integrativa riguardante la realizzazione di:

(eventuale)

a) ... alloggi, per una SUL complessiva di, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo straordinario, in aree cedute gratuitamente a questo scopo e destinate a standard aggiuntivi, fermo restando il soddisfacimento del fabbisogno di standard pubblici determinato dal complesso degli abitanti insediati; in tal caso, gli alloggi, una volta ultimati, sono trasferiti al patrimonio di Roma Capitale e da quest'ultima conseguentemente gestiti;

(eventuale)

b) ... alloggi, per una SUL complessiva di, su propria iniziativa e in aree private, praticando prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con Roma Capitale;

(eventuale)

c)alloggi, per una SUL complessiva di, attraverso il ricorso a specifici strumenti finanziari previsti dalla normativa vigente in materia, in tal caso, Roma Capitale, a fronte di condizioni ritenute più favorevoli riguardanti l'ammontare del canone, la durata dell'operazione e le modalità di selezione dell'utenza, potrà prevedere il riconoscimento di ulteriori agevolazioni sulla base di clausole specifiche che verranno formalizzate con successivo provvedimento integrativo del presente schema generale.

Art. 10
Cessione di immobili e costituzione di servitù

1. Con la presente convenzione, gli aventi titolo cedono gratuitamente a Roma Capitale, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di altre opere pubbliche, nonché per il soddisfacimento degli standard urbanistici, gli immobili di seguito identificati:
 [...]
2. Con la presente convenzione, gli aventi titolo cedono gratuitamente per la realizzazione di SUL a disposizione di Roma Capitale, ai sensi delle NTA del PRG, gli immobili di seguito identificati:
 [...]
3. Con la presente convenzione, come previsto dal piano attuativo, gli aventi titolo cedono gratuitamente gli ulteriori immobili a destinazione pubblica, di seguito identificati:
 [...]
4. Con la presente convenzione, in relazione alle compensazioni urbanistiche di cui alle NTA del PRG, gli aventi titolo cedono gratuitamente a Roma Capitale, gli immobili di seguito identificati:

[...]

5. Con la presente convenzione, gli aventi titolo cedono gratuitamente per soddisfare lo standard di edilizia residenziale sociale previsto dalle NTA del PRG e dalle leggi vigenti, gli immobili di seguito identificati:
[...]
6. Con la presente convenzione, gli aventi titolo costituiscono in favore di Roma Capitale una servitù perpetua di uso pubblico, sulle aree di seguito identificate:
[...]
7. A seguito di verifica da svolgere al momento della presa in carico delle opere pubbliche, il soggetto attuatore si impegna ad assicurare la corretta rispondenza delle aree cedute, anche procedendo con eventuali rettifiche.
8. In relazione agli immobili come sopra individuati e specificati, il soggetto attuatore deve produrre apposita certificazione concernente la conformità alle prescrizioni urbanistiche nonché la regolarità o l'acquisizione di titolo abilitativo in sanatoria dei manufatti di varia natura insistenti sulle aree oggetto di cessione.
9. Ferma restando la gratuità delle cessioni delle porzioni immobiliari di cui al presente articolo, ai soli fini fiscali e della percezione degli onorari e contributi all'Archivio Notarile, le parti indicano in Euroil valore della cessione di cui sopra.
10. Per le medesime cessioni in oggetto ciascuna società cedente sopraindicata rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con esonero da ogni responsabilità in merito per il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Art. 11

Modalità di cessione degli immobili

1. Gli immobili indicati all'art.10 sono ceduti senza corrispettivo a Roma Capitale alla stipula della presente convenzione.
2. Tutti i beni immobili in cessione, meglio descritti all'art. 10, sono ceduti liberi da persone e cose nonché da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e da vincoli di ogni specie, che possano risultare in ogni modo pregiudizievoli.
3. Ciascuna parte cedente dichiara e la parte cessionaria conferma inoltre che per tali aree non ricorrono i presupposti per l'applicazione delle leggi 29 ottobre 1993 n. 428 e 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni, non ricadendo i terreni ceduti, in base alla prescritta planimetria compilata dall'Ente, in zona i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, per cui è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo e non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle in atto prima dell'incendio per almeno dieci anni.

4. Riguardo alle dette aree io Notaio, sulla base di accertamenti effettuati presso i competenti Uffici, dichiaro e attesto che le stesse non hanno formato oggetto di disposizioni da parte delle rispettive parti cedenti interessate, ciascuna per i propri diritti, e che quindi, con la cessione di cui al precedente articolo, ad oggi si perfeziona il loro passaggio definitivo nei rispettivi patrimoni immobiliari, con la piena e legittima proprietà e libertà – oltre che da persone e cose, anche da servitù, pesi, vincoli, ipoteche, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura e specie, oltre che da prelazioni sia agrarie che di altra natura, ovvero da contratti o vincoli di mezzadria, colonia o rapporti agrari in genere
5. Roma Capitale può modificare la destinazione degli immobili acquisiti nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di perseguimento dell'interesse pubblico, senza che il soggetto cedente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
6. Le aree di mq ... e/o le costruzioni soprastanti, ... censite nel catasto terreni e/o fabbricati al foglio ..., all. ... particelle ..., di proprietà di soggetti non aderenti alla presente convenzione, sono interamente acquisite dal soggetto attuatore mediante procedura espropriativa dallo stesso avviata, curata e conclusa, secondo le vigenti norme di legge e le procedure e modalità in essere dell'ufficio espropri di Roma Capitale. La procedura deve essere promossa entro giorni dalla stipula della presente convenzione, salvo che gli aventi causa provvedano, entro ... giorni dalla stipula della presente convenzione, alla sottoscrizione dell'atto di adesione alla stessa. A tal fine il soggetto attuatore si obbliga ad accollarsi per intero i relativi oneri indennitari, come per legge, con le modalità stabilite da Roma Capitale, esonerando quest'ultima da ogni spesa a riguardo e consegnando alla stessa Amministrazione capitolina apposita garanzia fideiussoria per l'importo complessivo di euro ..., rilasciata da ... in data....
7. Dalla data di stipula della presente convenzione, sono consegnate senza ulteriori formalità al soggetto attuatore gli immobili interessati dalle opere pubbliche per le quali viene assunto l'impegno alla realizzazione. Da tale data, sono a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione.

Art. 12

Contributo relativo al costo di costruzione

1. Il contributo relativo al costo di costruzione è preventivamente determinato in via provvisoria e salvo conguaglio in euro ..., tenuto conto di riduzioni o esenzioni previste dalla legge.
2. Detto contributo è definitivamente calcolato all'atto del rilascio dei titoli abilitativi e corrisposto in unica soluzione o in più rate secondo le modalità stabilite da Roma Capitale con apposita delibera. In caso di rateizzazione, deve essere fornita idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti.

Art. 13
Oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta a norma di legge, è come di seguito definita:

Contributo urbanizzazione primaria		€ totali
Di cui:		
- Urbanizzazione primaria - residenziale	Valore unitario	€ totali
- Urbanizzazione primaria- non residenziale	Valore unitario	€ totali
Contributo urbanizzazione secondaria		Valore unitario € totali

2. Le somme, come sopra determinate, sono versate all'atto del rilascio del permesso di costruire, in un'unica soluzione o in più rate, secondo le modalità stabilite da Roma Capitale con apposita delibera. In caso di rateizzazione, deve essere fornita idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti.
3. Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui ai commi precedenti, il soggetto attuatore, nel rispetto delle modalità stabilite dal decreto legislativo 163/2006:
- assume l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo, così come indicate all'art. 8, per un importo pari a €, come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti;
 - (*eventuale*) assume l'obbligo di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, per un importo pari a €, come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti:[...]
4. [*eventuale*] Il Soggetto Attuatore UMI assume l'obbligo di realizzare le opere pubbliche afferenti alla singola UMI così come indicate nell'elaborato "Articolazione in UMI", secondo le modalità stabilite nel presente articolo.
5. [*eventuale*] Il Soggetto Unico Opere Generali assume l'obbligo di realizzare tutte le opere non riconducibili a singole UMI, così come indicate nell'elaborato "Articolazione in UMI", secondo le modalità stabilite nel presente articolo.
6. Qualora i costi finali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammesse a scomputo, a seguito del collaudo, risultino inferiori ai relativi contributi, come determinati al comma 1, è dovuto il conguaglio.
7. Il versamento della differenza a Roma Capitale è effettuato dal Soggetto Attuatore Unico, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, ovvero dal Soggetto Attuatore Opere Generali, per quanto di propria competenza, entro tre mesi dall'emanazione del collaudo definitivo secondo gli importi in esso indicati. Si può procedere al versamento anticipato, da effettuarsi entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva dell'ultima opera di urbanizzazione assunta a scomputo, in base ai valori riportati nei computi metrici-estimativi e nei relativi quadri economici approvati da Roma Capitale, comprendente anche il ribasso d'asta

intervenuto; in tal caso, e salvo diversa disposizione di legge, le altre voci che compongono il quadro economico sono valutate in via forfettaria nel 10% del valore dell'opera e il soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri connessi all'esecuzione dei lavori e alle eventuali varianti che si dovessero rendere necessarie.

8. Fermo quanto stabilito al comma 6, le somme dovute possono restare nella disponibilità del soggetto attuatore o del Soggetto Attuatore UMI, ovvero del Soggetto Attuatore Opere Generali, per quanto di propria competenza, per finanziare interventi ulteriori, funzionali al piano attuativo, da concordare con Roma Capitale con atto integrativo, tenuto conto degli interessi legali maturati nel frattempo.
9. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo, non sono da considerare i costi degli impianti relativi alle reti elettriche e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e s.m.i.

Art. 14

Contributo straordinario e altri oneri

(eventuale)

1. Il contributo straordinario di urbanizzazione, determinato sulla base dei criteri stabiliti nello specifico regolamento approvato dall'Assemblea Capitolina, è pari a €/mq, ... per un totale di € ...
2. Tale somma deve essere versata dal componente contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione.
3. In luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui al comma 1, il componente, in accordo con Roma Capitale, assume l'obbligo di realizzare, per il tramite del Soggetto Attuatore Unico, ovvero nel caso di suddivisione di intervento in UMI del Soggetto Attuatore UMI, ovvero del Soggetto Attuatore Opere Generali, le seguenti opere, per un importo pari a €, come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti:

[...]

(eventuale)

Non essendo ancora state approvate le opere finanziate con il suddetto contributo, le stesse saranno oggetto di convenzione integrativa.

4. In attuazione di ulteriori eventuali accordi intercorsi con Roma Capitale, nel corso delle procedure urbanistiche relative all'intervento oggetto della presente convenzione, il componente si obbliga a realizzare, per il tramite del Soggetto Attuatore Unico, ovvero nel caso di suddivisione di intervento in UMI, del Soggetto Attuatore UMI, ovvero del Soggetto Attuatore Opere Generali, le seguenti opere aggiuntive, per un importo pari a €, come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti:

[...]

5. Fermo restando l'importo sopra indicato, qualora l'approvazione dei progetti avvenga successivamente alla stipula della presente convenzione, si procederà mediante convenzione integrativa. Qualora l'approvazione dei progetti non intervenga entro il termine di validità della presente convenzione, si procederà al versamento dell'importo indicato al comma 4.

Art. 15

Contributo corrispondente alla mancata cessione di aree

(eventuale)

1. Nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di reperire le aree per gli standard urbanistici all'interno dell'ambito di intervento, su espressa indicazione di Roma Capitale formulata all'approvazione del programma urbanistico, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, versa, a titolo di monetizzazione, la somma di €....

Art. 16

Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati

1. La progettazione dei lavori pubblici che il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali assume in esecuzione, a scomputo totale o parziale del contributo di urbanizzazione o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, è redatta a cura e nella responsabilità dello stesso nel ruolo e nelle funzioni conferite ed assunte dal medesimo con il presente atto, secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.
2. La progettazione in atti è stata sviluppata e svolta almeno a livello definitivo, ai sensi e con i requisiti e le caratteristiche prescritte dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 ed è stata oggetto, preliminarmente alla stipula della presente convenzione, di approvazione in linea tecnica ed economica, per la verifica del rispetto delle specifiche tecniche e della congruità dei prezzi, da parte degli uffici competenti di Roma Capitale e di provvedimento finale di approvazione..... è anch'esso allegato alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale.
3. Per le opere ulteriori indicate qui di seguito, le parti danno atto che la progettazione definitiva sarà sviluppata successivamente alla stipula della presente convenzione, a seguito dell'effettuazione di procedura concorsuale, e si procederà mediante convenzione integrativa.
4. Il soggetto attuatore si impegna a far rispettare, nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere assunte in forza della presente convenzione, le norme vigenti relative agli standard prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.

5. Per effetto della stipula della presente convenzione, l'approvazione del progetto tiene luogo del permesso di costruire, esclusivamente nel caso in cui sia corredato di tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nullaosta.
6. All'interno del quadro economico facente parte del progetto definitivo approvato ai sensi e nel rispetto del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207 che determina il valore dell'opera o del lavoro da ammettere a scomputo è presente il computo metrico estimativo da porre a base d'asta, redatto anche secondo le prescrizioni normative in materia di lavori pubblici con riferimento al prezzario regionale.
7. Fermo restando il potere di vigilanza di Roma Capitale, eventuali varianti all'opera posta in esecuzione comprese nel 5 % del valore, in termini di costo, di ciascuna delle macro-categorie di opere pubbliche indicate all'art. 8, sono disposte dal direttore dei lavori e comunicate all'U.O competente.

Per le varianti comprese fra il 5 e il 20% del valore, in termini di costo, di ciascuna delle macro-categorie di opere pubbliche indicate all'art. 8, il soggetto attuatore trasmette la perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che determinano la necessità di modifica e corredata dei pareri e nulla osta di enti e soggetti diversi da Roma Capitale, eventualmente necessari. La U.O. competente si esprime entro 60 giorni dalla trasmissione, trascorsi i quali la variante si intende approvata.

Le varianti che eccedono il 20% del valore, in termini di costo, di ciascuna delle macro-categorie di opere pubbliche indicate all'art. 8, devono essere approvate mediante deliberazione della Giunta Capitolina.

8. Il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali si obbliga ad assumere iniziative di integrazione degli aspetti sociali negli appalti ed in particolare in tema di vigente regolamentazione sia di fonte legislativa nazionale che amministrativa in tema di tutela dei lavoratori, nonché riguardo il rispetto dei criteri ambientali minimi stabiliti per le amministrazioni pubbliche dalle leggi vigenti.
9. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità architettonica, urbanistica e ambientale, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, le parti - tenuto conto delle specifiche competenze richieste per progetti riguardanti immobili di valore storico-artistico e conservativo - danno atto che:
 - per la redazione del progetto definitivo delle seguenti opere è stata applicata la procedura selettiva del concorso di idee:[...];
 - il progetto definitivo è stato redatto nel rispetto dei requisiti di qualità e di efficienza ambientale stabiliti da Roma Capitale per le tipologie di opere in questione;
 - nella progettazione delle opere sono state rispettate le norme vigenti relative agli standard prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.

Art. 17

Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali s'impegna per l'esecuzione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le disposizioni del presente articolo.
2. I lavori pubblici sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini indicati nel decreto legislativo 163/2006 e del regolamento approvato con D.P.R. 207/2010.
3. Ciascun soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione – oltre ad essere in regola con la vigente normativa "antimafia" da accertarsi preventivamente all'affidamento e nel rispetto totale e con le modalità e formalità di cui al D.lgs 6 settembre 2011, n. 159 ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni - deve possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari, economici e tecnici), accertati e verificati dal soggetto attuatore comparente in rappresentanza di ciascun proprietario di cui al presente atto sotto la propria responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.
4. Il valore di riferimento per l'individuazione della soglia stabilita dall'art. 28 del D.Lgs 163/2006 è costituito dalla sommatoria degli importi, al netto dell'I.V.A., dei lavori di cui ai quadri economici dei progetti definitivi in atti, riguardanti le opere indicate all'art. 8, comma 1, lettere A), B), C), D), nonché le opere indicate all'art. 14 e l'edilizia residenziale sociale in attuazione dell'art. 8, comma 1 comprese o comunque correlate all'intero perimetro di trasformazione urbanistica comunque denominato anche se appartenenti a diversi stralci funzionali, U.M.I. ovvero affidati mediante pluralità di strumenti convenzionali.
5. Gli obblighi di cui al comma 2 possono essere derogati, previa autorizzazione dell'U.O competente, per comprovati motivi di ordine tecnico, nel caso di opere di urbanizzazione primaria e secondaria strutturalmente connesse alle opere private che non possono essere eseguite separatamente da queste senza recare grave inconveniente alla parte privata.

Art. 18

Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento

1. Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio della lettera di invito fino alla aggiudicazione, comprese le verifiche del progetto, dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e, eventualmente, della anomalia dell'offerta, rientra nell'esclusiva responsabilità del soggetto attuatore.
2. Il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali che svolge le funzioni di stazione appaltante è tenuto, nell'espletamento della procedura di affidamento, ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento

avvenga con modalità tali da garantire la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute.

3. Il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali deve trasmettere agli uffici competenti di Roma Capitale tutte le informazioni essenziali e la documentazione relativa all'indizione e all'esito della procedura di gara svolta. L'impresa affidataria dei lavori e il prezzo dell'appalto sono resi pubblici sul sito web di Roma Capitale in modo evidente e accessibile.

Art. 19

Esecuzione delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore

1. L'esecuzione delle opere pubbliche può avvenire attraverso:
 - a) un unico appalto che abbia per oggetto l'insieme delle opere previste nel piano attuativo;
 - b) un unico appalto che abbia per oggetto l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria e delle connessioni esterne previste nel piano attuativo e ulteriori appalti per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) stralci funzionali.
2. I tempi di attuazione delle opere pubbliche sono indicati nel cronoprogramma dei singoli lavori, in coerenza con quanto previsto nell'elaborato "Articolazione in fasi e tempi", facente parte della documentazione di cui all'art. 4, avente carattere vincolante per il soggetto attuatore.
3. La U.O. competente, su istanza del Soggetto Attuatore Unico, ovvero del Soggetto Attuatore UMI, ovvero del Soggetto Attuatore Opere Generali può autorizzare modifiche dei tempi di attuazione indicati nei cronoprogrammi di cui al comma 2, esclusivamente in caso di situazioni imprevedibili e indipendenti dalla volontà o responsabilità dello stesso che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento, purché i tempi non eccedano il limite massimo di durata della Convenzione.
4. L'esecuzione dei lavori pubblici dedotti in convenzione avviene sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore Unico, ovvero del Soggetto Attuatore UMI, ovvero del Soggetto Attuatore Opere Generali, in qualità di stazione appaltante, il quale si obbliga ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse.
5. Il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali è il solo responsabile dei rapporti, incluso il contenzioso, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto di Roma Capitale; lo stesso Soggetto Attuatore Unico, ovvero Soggetto Attuatore UMI, ovvero Soggetto Attuatore Opere Generali è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dall'esecuzione o dalla successiva manutenzione, limitatamente al periodo di competenza, delle opere dedotte in convenzione.
6. *[eventuale]* In caso di suddivisione in UMI, l'esecuzione delle opere pubbliche, così come specificate nell'elaborato "Articolazione in UMI", avviene:

- per le opere afferenti a ciascuna delle UMI, con una delle modalità indicate al comma 1;
- per le opere necessarie ad assicurare l'autonomia funzionale delle singole UMI, mediante appalto unico, da effettuare prima del rilascio dei titoli abilitativi riguardanti l'edificazione privata;
- per le eventuali ulteriori opere pubbliche a servizio dell'intervento nella sua globalità non riconducibili a singole UMI, con ulteriori appalti, da effettuare secondo il programma indicato nell'elaborato "Articolazione in fasi e tempi".

Art. 20

Collaudo delle opere pubbliche

1. Ciascuna opera pubblica realizzata in adempimento degli obblighi di convenzione è soggetta a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera secondo le vigenti norme in materia di collaudo di lavori pubblici.
2. L'organo di collaudo, a composizione singola o collegiale, è nominato, nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 141 comma 5 del codice degli appalti, dal Soggetto Attuatore Unico, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, ovvero dal Soggetto Attuatore Opere Generali con onere a proprio carico, ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia e importo dei lavori da collaudare. Esclusivamente in caso di composizione collegiale, il presidente dovrà essere scelto dall'elenco/albo dei collaudatori di Roma Capitale nel rispetto, di massima, del criterio di rotazione cronologica degli incarichi attribuiti. Per le opere aventi singolarmente valore superiore alla soglia stabilita dall'art. 28 del D.Lgs 163/2006, è obbligatoria la composizione collegiale.
3. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dal Soggetto Attuatore Unico, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, ovvero dal Soggetto Attuatore Opere Generali agli uffici competenti di Roma Capitale entro trenta giorni dalla nomina.
4. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegare relazioni, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi tempestivamente dal Soggetto Attuatore Unico, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, ovvero dal Soggetto Attuatore Opere Generali alla commissione di vigilanza e alla U.O. competente di Roma Capitale.
5. Per esigenze di Roma Capitale e a richiesta della stessa, ovvero su istanza motivata del Soggetto Attuatore Unico, ovvero del Soggetto Attuatore UMI, ovvero del Soggetto Attuatore Opere Generali, si può procedere al collaudo parziale delle opere per singoli stralci funzionali, nonché all'eventuale presa in carico anticipata delle opere, ai sensi dell'articolo 230 del DPR 207/2010. Per dette opere l'eventuale periodo di manutenzione decorre dalla data di presa in carico.

6. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere è redatto, nel rispetto dell'art. 227 del DPR 207/2010 concernente il Regolamento di attuazione del Codice degli appalti, non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori o, se posteriore, dalla data di ultima consegna della documentazione/certificazione necessaria per il passaggio in consegna delle opere a Roma Capitale e l'immediato utilizzo delle stesse, salvo quanto stabilito dall'art. 141, comma 1, del decreto legislativo 163/2006. Lo stesso, anche parziale, deve essere sottoposto all'approvazione degli uffici competenti di Roma Capitale che vi provvedono nel termine di due anni dalla data della sua formale trasmissione. L'approvazione del collaudo provvisorio ne determina la definitività.
7. Qualora l'approvazione del collaudo non intervenga nel termine fissato dal precedente comma, il collaudo da provvisorio diviene definitivo; qualora nei successivi due mesi non intervenga l'approvazione, il collaudo s'intende tacitamente approvato; decorso inutilmente il termine di approvazione per fatti non imputabili al soggetto attuatore, le garanzie prestate si estinguono automaticamente, fatto salvo quanto previsto dalla specifica normativa in materia.

Art. 21

Consegna delle opere e loro manutenzione

1. Le opere pubbliche realizzate sono consegnate a Roma Capitale, per il tramite dell'U.O. preposta all'attività di monitoraggio dell'attuazione, dopo l'approvazione del collaudo, come indicato all'art. 20, senza alcun onere aggiuntivo. Roma Capitale ne è proprietaria a titolo originario, ai sensi dell'art. 934 CC, essendo opere realizzate in aree ad essa cedute, secondo quanto stabilito all'art. 11.
2. Con l'approvazione del collaudo, Roma Capitale ha l'obbligo della presa in consegna dell'opera collaudata. La presa in consegna avviene a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con il Soggetto Attuatore Unico, ovvero con il Soggetto Attuatore UMI, ovvero con il Soggetto Attuatore Opere Generali in rappresentanza di ciascun consorziato di cui al presente atto entro due mesi dalla data di approvazione del collaudo.
3. Il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle aree a verde pubblico da essa realizzate fino alla data di consegna.
4. Il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali assume l'obbligo di manutenzione delle opere realizzate a scomputo per tre anni dalla data del collaudo provvisorio, e previa prestazione di garanzia patrimoniale, secondo quanto stabilito all'art. 25.

Art. 22

Tempi di realizzazione dell'edificazione

1. Nel caso di attuazione delle opere con le modalità indicate all'art. 19, comma 1, lettere a) e b), contestualmente o successivamente all'inizio dei lavori delle opere pubbliche oggetto dell'appalto unico, è consentito il rilascio dei titoli abilitativi, anche per l'insieme dell'edificazione privata, previa prestazione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 25. Nel caso di cui all'art. 19, comma 1, lettera b), l'affidamento dell'appalto delle opere di urbanizzazione secondaria deve avvenire entro 18 mesi dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.
2. *[alternativa]* Nel caso di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali, come indicato all'art. 19 comma 1, lettera c), i titoli abilitativi per l'edificazione privata sono rilasciati per fasi, al verificarsi di talune condizioni concernenti l'affidamento e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere di connessione esterna, nonché alla prestazione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 25, come di seguito indicate:
 - a. *prima fase*; i titoli abilitativi, nella misura del 40% dell'edificazione privata da realizzare, sono rilasciati a comunicazione della parte privata dell'inizio dei lavori conseguente all'appalto di stralci funzionali riguardanti, complessivamente, almeno il 40%, in termini di costo, dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria, comprese le connessioni esterne;
 - b. *seconda fase*; i titoli abilitativi, per un ulteriore 40% dell'edificazione privata da realizzare, sono rilasciati a ultimazione dei lavori di stralci funzionali riguardanti l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria appaltate nella prima fase e a comunicazione della parte privata dell'inizio dei lavori conseguente all'appalto di stralci funzionali riguardanti il restante 60%, in termini di costo, delle opere di urbanizzazione primaria, comprese le connessioni esterne, nonché il 60%, in termini di costo, delle opere di urbanizzazione secondaria assunte a scomputo;
 - c. *terza fase*; i titoli abilitativi, per il rimanente 20% dell'edificazione privata da realizzare, sono rilasciati a ultimazione dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e le connessioni esterne e a comunicazione della parte privata dell'inizio dei lavori conseguente all'affidamento dell'appalto di stralci funzionali riguardanti il restante 40%, in termini di costo, delle opere di urbanizzazione secondaria assunte a scomputo.
3. *[eventuale]* In caso di suddivisione in UMI:
 - a. l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione proprie di ciascuna UMI, da parte del Soggetto Attuatore UMI, deve essere antecedente al rilascio dei titoli abilitativi riguardanti le singole UMI;
 - b. l'inizio lavori delle opere necessarie ad assicurare la funzionalità delle UMI, da parte del Soggetto Attuatore Opere Generali, deve essere antecedente al rilascio dei titoli abilitativi riguardanti le singole UMI;

- c. l'inizio lavori delle opere pubbliche non riconducibili alle singole UMI, da parte del Soggetto Attuatore Opere Generali deve avvenire nei tempi indicati nell'elaborato "Articolazione in fasi e tempi".
4. La chiusura di ciascuna delle fasi indicate alle lett. a), b) del comma 2, e il conseguente passaggio alla fase successiva, è verificata dalla U.O. competente, entro 60 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore corredata dalla dichiarazione di fine lavori, trascorsi i quali la verifica si intende conclusa con esito positivo.
 5. La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata da parte del soggetto competente ai sensi del D.P.R. 163/06, rilasciata ai sensi del D.P.R.445/2000, può essere emessa a condizione che le costruzioni cui afferisce siano servite da opere di urbanizzazione primaria che ne garantiscano la piena fruibilità e funzionalità come, quanto meno, le reti di distribuzione idrica, elettrica, del gas, le fognature e le strade residenziali, nonché da infrastrutture di mobilità, idonee ad assicurare almeno l'accessibilità alla viabilità esistente.
 6. La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata, rilasciata ai sensi del D.P.R.445/2000, è emessa, previo formale accertamento da parte della direzione dei lavori, dal responsabile unico del procedimento nominato dal Soggetto Attuatore Unico, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, ovvero dal Soggetto Attuatore Opere Generali anche nel caso di mancato completamento di parti delle opere di urbanizzazione di incidenza del tutto marginale, e comunque tali da non compromettere la piena funzionalità, fruibilità e sicurezza dell'edificazione privata. L'accertamento dell'incidenza marginale è attestato dalla U.O. competente entro 60 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, trascorsi i quali l'esito del riscontro si intende reso in termini positivi.
 7. Nelle fattispecie di silenzio assenso, così come sopra delineate ai punti 4. e 6. è fatto salvo il potere dell'Amministrazione di procedere ad una verifica successiva. L'esito negativo della stessa comporterà l'annullamento in autotutela del titolo abilitativo edilizio comunque ottenuto e senza diritto ad alcun risarcimento o indennizzo a qualunque titolo.
 8. Su istanza del componente, in relazione al rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione privata, può essere ammesso, qualora necessario per cause connesse alla natura degli interventi privati, un discostamento dalle percentuali indicate alle lett. a) e b), di cui al precedente comma 2, nella misura massima del 5%.
 9. Il rilascio dei titoli abilitativi per ciascuna fase, può avvenire nei confronti dei soggetti muniti di formale nulla osta del Soggetto Attuatore Unico che attesti l'assolvimento degli obblighi dovuti per la realizzazione delle opere pubbliche.

[eventuale] In caso di suddivisione in UMI il rilascio dei titoli abilitativi può avvenire nei confronti dei soggetti muniti di formale nulla osta del Soggetto Attuatore UMI e del Soggetto Attuatore Opere Generali che attesti l'assolvimento degli obblighi dovuti per la realizzazione delle opere pubbliche.

10. Ferma restando l'immediata efficacia di ciascun titolo abilitativo edilizio come sopra rilasciato, è convenuto che l'inizio dei lavori delle opere private deve comunque essere simultaneo o successivo a quello delle opere pubbliche.
11. Il Soggetto Attuatore Unico, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ovvero il Soggetto Attuatore Opere Generali trasmette ai competenti Uffici di Roma Capitale:
 - a) la formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto di convenzione;
 - b) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo adempimento di quanto dovuto da ciascun componente privato esclusivamente riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione.
12. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private realizzate in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere necessarie alla funzionalità e fruibilità dei beni interessati.
13. La violazione di quanto sancito dal presente articolo potrà essere considerato dall'Amministrazione Capitolina quale pregiudiziale in relazione a futuri affidamenti di opere pubbliche a qualunque titolo.

Art. 23

Rinvenimenti archeologici

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare tempestivamente alla Soprintendenza capitolina e alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio delle lavorazioni di sterro delle opere di urbanizzazione ed edilizie di tutto il comprensorio.
2. Qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico, il rinvenimento deve essere immediatamente comunicato ad entrambi gli uffici di cui al comma 1, le prescrizioni dei quali devono essere fedelmente seguite nella prosecuzione dei lavori.
3. Ferma restando l'alea gravante sulla parte privata relativamente alla responsabilità del progetto da essa redatto, se la natura e l'entità dei ritrovamenti dovessero determinare una modifica dell'assetto progettuale del comprensorio, le conseguenti variazioni progettuali nonché le eventuali integrazioni alla presente convenzione sono concordate tra le parti e approvate dall'organo competente di Roma Capitale.

Art. 24

Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione

1. In caso di trasferimento a terzi delle aree oggetto del presente intervento urbanistico prima del termine di cui all'art. 28, l'acquirente subentra al venditore nei diritti e negli

obblighi derivanti dalla presente convenzione. Pertanto, nell'atto di trasferimento deve essere riportata la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dall'alienante con Roma Capitale in data e trascritta il, e di subentrare nei diritti e nei doveri stabiliti in capo al venditore, obbligandosi ad adempiere a tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite".

2. Il trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione deve essere comunicato formalmente agli uffici competenti di Roma Capitale a cura della parte più diligente, inviando copia autentica dell'atto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione.
3. L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi 1 e 2 comporta la mancata liberazione dell'alienante dalle obbligazioni assunte nei confronti di Roma Capitale e il persistere della sua responsabilità in solido con l'acquirente.

Art. 25 **Garanzie**

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a prestare le garanzie previste dai seguenti commi.
2. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, prima del rilascio dei titoli abilitativi dell'edificazione privata, il soggetto attuatore presta garanzia fideiussoria, mediante consegna alla U.O. preposta all'attività di monitoraggio, per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento.
3. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di connessione esterna, prima del rilascio dei titoli abilitativi dell'edificazione privata, il soggetto attuatore presta garanzia fideiussoria per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento.
4. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle altre opere pubbliche assunte con la presente convenzione, prima del rilascio dei titoli abilitativi dell'edificazione privata, il soggetto attuatore presta garanzia fideiussoria, mediante consegna alla U.O. preposta all'attività di monitoraggio, per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento. In caso di esecuzione per stralci funzionali, ai sensi dell'art. 22, la garanzia è prestata prima del rilascio dei titoli abilitativi riguardanti la seconda fase.
5. Le garanzie sono progressivamente svincolate, per un valore corrispondente alle opere o agli stralci funzionali realizzati secondo le disposizioni seguenti:
 - lo svincolo del 75% è autorizzato dalla U.O. preposta all'attività di monitoraggio, entro 60 giorni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo provvisorio; trascorso tale periodo senza che siano intervenute contestazioni, lo svincolo si intende autorizzato;
 - la rimanente quota del 25% è svincolata alla data di approvazione del collaudo definitivo.

6. A garanzia della corretta manutenzione delle opere eseguite, ai sensi dell'art. 21 c. 4, e a copertura dei costi derivanti da usure o danni dovuti a lavori ancora in esecuzione nell'ambito oggetto della presente convenzione, il soggetto attuatore presterà garanzia fideiussoria per un importo pari al tre per cento del valore delle opere come desunto a norma dei commi precedenti, con efficacia dalla data di presa in consegna dell'opera. La garanzia è svincolata al termine del periodo di manutenzione e all'ultimazione dei lavori ancora in esecuzione nell'ambito oggetto della presente convenzione.
7. Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a prestare polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale prevista dall'art. 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere ovvero per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione, con efficacia dalla data di approvazione del certificato di collaudo anche della singola opera e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere.
8. Tali garanzie da rilasciarsi anche per singole opere come da progetti come sopra approvati - autenticate da Notaio nella sottoscrizione del soggetto che le rilascia - potranno essere bancarie, ovvero assicurative rilasciate da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS ovvero rilasciate da soggetti abilitati (sia da un punto di vista soggettivo che oggettivo) a rilasciare garanzie in favore della Pubblica Amministrazione o comunque rilasciate dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.
9. Le medesime garanzie prevedono, e dovranno prevedere per quelle rilasciate successivamente, l'escussione a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del C.C., nonché la rinuncia da parte del garante di avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art.1957 del C. C.
10. Pertanto e più in particolare le garanzie garantiscono oggi e garantiranno espressamente l'adempimento oggettivo - e quindi da riferirsi - cumulativamente ovvero relativamente a ciascuna opera - delle suddette obbligazioni, indivisibilmente assunte dal soggetto attuatore.....- in nome per conto ed interesse dei soggetti obbligati componenti lo stesso e in comparizione elencati, - oltre che nel proprio interesse - con vincoli irrevocabili di unitarietà e indivisibilità in favore di ROMA CAPITALE.
11. Conseguentemente, il soggetto garante ha espressamente dichiarato di essere pienamente consapevole e di accettare senza riserva alcuna che, qualora in una qualunque delle fasi della progettazione, della individuazione del soggetto appaltatore realizzatore o attuativa, ovvero di verifica delle opere garantite, dovesse prospettarsi qualunque forma di inadempimento come tale giudicato da ROMA CAPITALE, ciascuna delle relative garanzie fideiussorie a tale titolo sopra rilasciate sarà escussa dall'Ente garantito nei limiti dei valori garantiti in forza anche della indivisibilità dell'obbligazione sostitutiva in tal senso da ciascuno irrevocabilmente assunta; ciò senza che il garante in genere possa in alcun modo opporre alcuna eccezione temporale, oggettiva ovvero soggettiva, e quindi di qualunque natura e specie.

12. Gli importi garantiti a norma dei commi precedenti devono essere resi attuali dal soggetto attuatore mediante aggiornamento biennale secondo gli indici ISTAT.
13. [eventuale] In caso di suddivisione in UMI, le garanzie fidejussorie indicate ai punti precedenti sono prestate:
 - a. da ciascun soggetto attuatore, per le opere riconducibili alle singole UMI;
 - b. dal soggetto attuatore generale, per le opere non riconducibili alle singole UMI.

Il versamento delle garanzie fidejussorie riguardanti le opere non riconducibili alle singole UMI, da parte del soggetto attuatore generale, deve avvenire prima del rilascio dei titoli abilitativi riguardanti le singole UMI.

Art. 26

Monitoraggio e vigilanza

1. Alla competente U.O. è demandata l'attività di monitoraggio mediante una sistematica acquisizione dei flussi informativi utili a descrivere l'andamento dei lavori. Il soggetto attuatore fornisce trimestralmente, con modalità standardizzate, le informazioni necessarie per dare conto dello stato di avanzamento dei lavori con riferimento all'articolazione in tempi e fasi dell'intervento oggetto della presente convenzione e ai cronoprogrammi delle opere pubbliche.
2. Alla competente U.O. è affidato il compito di seguire il corretto e rapido svolgimento delle procedure e di vigilare sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, nei tempi di attuazione e nella conformità delle opere, relativi alle opere di urbanizzazione e ai lavori pubblici.
3. Qualora si tratti di interventi di particolare rilevanza, la competente Unità Organizzativa si avvale di una commissione formata da tre componenti designati da Roma Capitale, di cui uno assume il ruolo di coordinatore, e tutti da individuarsi secondo le procedure interne definite dall'Amministrazione medesima.
4. Al fine di procedere a quanto indicato al comma 2, il funzionario designato e/o la commissione di vigilanza acquisisce gli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché hanno la possibilità di accedere al cantiere in qualunque momento, previa comunicazione con il soggetto attuatore.
5. Eventuali osservazioni e rilievi sono comunicati al soggetto attuatore tramite la U.O. competente, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo al medesimo soggetto attuatore le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

Art. 27

Inadempimento e risoluzione

1. In caso di grave inadempimento da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole, Roma Capitale ha facoltà di risolvere la presente convenzione e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti, anche avvalendosi, ai sensi dell'articolo 1456 CC, delle garanzie fideiussorie prestate dal soggetto attuatore.
2. Costituiscono ipotesi di risoluzione di diritto della presente convenzione:
 - a) mancata realizzazione, imputabile al Soggetto Attuatore Unico ovvero al Soggetto Attuatore UMI, ovvero al Soggetto Attuatore Opere Generali delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche rilevanti per la funzionalità del piano attuativo, nei tempi previsti in convenzione, la loro non collaudabilità nonché comunque la loro esecuzione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto da Roma Capitale per il rispetto della convenzione;
 - b) la violazione grave degli obblighi in materia di affidamento delle opere pubbliche assunte in convenzione;
3. Constatato il grave inadempimento del soggetto attuatore ai sensi dei commi 1 e 2, Roma Capitale avvia il procedimento di contestazione e assegna un termine non inferiore a trenta giorni per le deduzioni e le giustificazioni del soggetto attuatore e contestualmente sospende l'esecuzione dei lavori sia della parte pubblica sia della parte privata.
4. La risoluzione della convenzione comporta la perdita per i soggetti privati contraenti di tutti i diritti ovvero la decadenza dalle posizioni giuridiche soggettive, comunque denominate, derivanti o correlate alla convenzione medesima. Restano comunque salvi i trasferimenti immobiliari o comunque di diritti reali effettuati in favore di Roma Capitale ai fini della realizzazione delle opere pubbliche o comunque di interesse pubblico. Ai sensi dell'art.934 del Codice Civile si determina l'acquisizione di diritto da parte di Roma Capitale della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti pubblici o di interesse pubblico, a titolo di penale, in ragione della risoluzione della convenzione e conseguentemente senza alcun obbligo da parte di quest'ultima a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei maggiori danni subiti da Roma Capitale.

Art. 28

Durata della convenzione. Proroghe

1. La presente convenzione scade al termine di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività 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.

Art. 29
Formalità e regime fiscale

1. La presente convenzione è registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura del soggetto attuatore.
2. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico del soggetto attuatore. Sono altresì a carico del soggetto attuatore le spese relative agli atti di cessione previsti dal presente atto, le spese di picchettazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale.
3. Questo atto, costituendo per "ROMA CAPITALE" esercizio dell'attività istituzionale di pianificazione urbanistica ed assetto del territorio, nonché di coordinamento delle pianificazioni di interventi di riqualificazione, non è soggetto all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), in quanto non ricorrono i presupposti soggettivi previsti dall'art. 4, comma 2, n. 2) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 n. 5 della Direttiva CE 17 maggio 1977 n. 388.
4. In particolare, le parti confermano per le aree cedute a titolo gratuito a favore di "ROMA CAPITALE", come ciascun trasferimento non sia soggetto ad I.V.A., ai sensi del n.12 dell'art. 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.
5. Per quanto riguarda il regime fiscale - ai fini I.V.A.- relativo alle opere di urbanizzazione di cui al presente atto, si richiama l'applicabilità dell'art. 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, in quanto le opere stesse sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di urbanizzazione e delle relative obbligazioni urbanistiche anche ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 come integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.
6. Ai fini dell'imposta progressiva di registro (D.P.R. 131/1986) la realizzazione delle opere stesse risulta non rilevante fiscalmente poiché trattasi di opere la cui realizzazione avviene su aree di proprietà capitolina, poiché aventi natura giuridica di mere accessioni e quindi realizzate/acquisite al patrimonio dell'Ente stesso a titolo originario ex art.934 del Codice Civile e pertanto mai oggetto di trasferimento come invece prescritto dalla Legge ai fini della rilevanza ed imponibilità tributaria.
7. Pertanto la presente convenzione sarà assoggettata esclusivamente all'imposta fissa di registro oltre che a quella di bollo.

Art. 30
Efficacia - Normativa "antimafia" - Tracciabilità dei flussi finanziari

1. La presente convenzione in ragione della natura delle opere nonché del valore delle medesime, è soggetta al regime delle "informazioni" da rilasciarsi dalla competente Prefettura, di cui agli articoli 90 - 91, seguenti e correlati del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Ai sensi dell'art. 92 comma 3 del medesimo Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni, l'efficacia della presente convenzione come

complessivamente considerata, è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico del "Consorzio" e di ciascuna parte privata contraente consorziata, di una delle cause di decadenza o sospensione o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui - con riferimento generale - alle fattispecie contemplate dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. A riguardo è stata presentata, a mezzo posta elettronica certificata, la relativa istanza al competente Ufficio Territoriale del Governo di Roma (prot.SC/.....in data e ricevuta in pari data) volta all'ottenimento delle informazioni di cui sopra. Conseguentemente, ad oggi risulta oggettivamente decorso il termine di giorni (art. 92 comma 3 del suddetto Decreto Legislativo) dalla ricezione della richiesta stessa.
4. Per quanto riguarda i lavori, i servizi e le forniture pubblici, per i quali il "soggetto attuatore" assume con il presente atto anche il ruolo e la funzione di Stazione Appaltante, quest'ultimo, ai fini di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, inserirà nei relativi contratti con ciascun proprio appaltatore/concessionario, apposite clausole con le quali questi ultimi si obbligano irrevocabilmente ad attenersi alle norme ed agli obblighi di cui alla legge 13 agosto 2010 n.136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" come da ultimo integrato, interpretato e modificato al capo III, articoli 6 e 7 del Decreto Legge 12 novembre 2010 n.187 "Misure urgenti in materia di sicurezza" ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni.
5. Il "soggetto attuatore" dichiara di ben conoscere il "PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA PREFETTURA U.T.G. DI ROMA E ROMA CAPITALE" sottoscritto dal Sindaco di "ROMA CAPITALE" ed il Prefetto di Roma in data 21 luglio 2011 che in copia digitale è già allegato alla presente convenzione integrativa per farne parte integrante e sostanziale.
6. In tale protocollo di intesa è previsto all'art.7 come "ROMA CAPITALE" sia obbligata, anche per gli enti facenti parte del "Gruppo Roma Capitale", ad estendere gli impegni derivanti dalla sottoscrizione del medesimo Protocollo d'intesa ai soggetti che assumano la veste di Stazione Appaltante in forza di rapporti convenzionali.
7. Di conseguenza il "soggetto attuatore" accetta senza riserva alcuna i contenuti del medesimo e si obbliga ad applicarlo in tutte le procedure pubblicistiche di propria spettanza.

Art. 31

Specifiche disposizioni per le compensazioni urbanistiche

1. Ai fini della presente convenzione, si definisce "area di provenienza" l'ambito cui è riferita la capacità edificatoria da compensare e "area di destinazione" l'ambito nel quale sono trasferite le potenzialità edificatorie.
2. Gli elaborati indicati all'art.4, sono integrati dai seguenti elaborati specifici, predisposti sulla base dei "Criteri e delle procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici" approvati dalla Giunta capitolina: [...].

3. Tali elaborati, depositati presso [...], formano parte integrante della presente convenzione, in quanto richiamati con efficacia vincolante ed essendo pienamente conosciuti e accettati senza riserva alcuna.
4. La compensazione urbanistica dell'area di provenienza riguarda una SUL pari a [...] mq, alla quale corrisponde, in base al principio dell'equivalenza economica, una SUL nell'area di destinazione pari a [...] mq, riferita alle aree specificamente indicate nell'elaborato "Zonizzazione su base catastale" e così ripartita:

[...]¹⁰	[...] mq
Totale SUL private	[...] mq

5. [eventuale] Gli aventi titolo cedono a titolo gratuito l'area di provenienza, con le modalità stabilite agli artt. 10 e 11.
6. [eventuale] Gli aventi titolo si impegnano a effettuare le seguenti opere pubbliche aggiuntive, sull'area di provenienza, con le modalità stabilite nella presente convenzione per le opere di interesse generale.

Art. 32

Controversie

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito alle interpretazioni ed all'esecuzione della presente convenzione e del piano attuativo approvato sono deferite al competente Giudice del Foro di Roma, escludendo fin d'ora il ricorso a qualunque forma di arbitrato.
2. Agli effetti della presente convenzione, quanto alle comunicazioni, nonché alle notificazioni di atti giudiziali e stragiudiziali, nessuno escluso, le parti eleggono domicilio come in comparizione.

¹⁰Inserire le specifiche destinazioni d'uso previste dal piano.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 26 voti favorevoli, 5 contrari e l'astensione dei Consiglieri Bordoni, Cantiani, Cochi, Cozzoli Poli e Quarzo.

Hanno votato a favore i Consiglieri Azuni, Baglio, Battaglia E., Celli, Corsetti, D'Ausilio, De Luca, Dinoi, Fannunza, Giansanti, Grippo, Magi, Mannocchi, Marino, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Paris R., Parrucci, Peciola, Piccolo, Policastro, Proietti Cesaretti, Stampete, Tempesta e Tiburzi.

Hanno votato contro i Consiglieri Frongia, Ghera, Mennuni, Pomarici, Raggi e Stefano.

La presente deliberazione assume il n. 32.

(O M I S S I S)

LA PRESIDENTE
V. BAGLIO – M.G. AZUNI

IL SEGRETARIO GENERALE
L. IUDICELLO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta
del **23 giugno 2015**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....