

**COMUNE DI ROMA**  
**Dipartimento VI – Ufficio Progetti Urbani**

**PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO  
EX ART. 11 LEGGE 493/93**

**ALLEGATO C**  
**Schema di convenzione**

(Nota: lo schema dovrà essere adattato ai contenuti specifici delle singole proposte d'intervento)

Premesso:

- a) che l'art. 11 del decreto-legge 5 ottobre 1993 n.398 convertito con legge 4 dicembre 1993 n. 493 istituisce i programmi di recupero urbano, intesi come sistemi coordinati di interventi pubblici e privati finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- b) che la deliberazione CIPE del 16 marzo 1994 ripartisce tra le Regioni i fondi di edilizia sovvenzionata ed agevolata relativi al quadriennio 1992-95, assegnando alla Regione Lazio 1.112,4 miliardi di fondi per l'edilizia sovvenzionata e riassegnando circa 682 miliardi di fondi giacenti per l'edilizia agevolata;
- c) che, con decreti del 1 dicembre 1994 G.U. 289/290, il Ministero Lavori pubblici ha definito i criteri e le procedure di formazione dei programmi di recupero urbano, individuando ai parr. 9 e 10, le procedure di livello comunale;
- d) che, con L.R. n. 22 del 26 giugno 1997, la Regione Lazio ha regolamentato i contenuti e la procedura relativi ai Programmi integrati di intervento, estendendo tali norme anche ai Programmi di recupero urbano;
- e) che in conformità alle norme ministeriali di cui alla lett. i) e allo schema procedurale impartito dal Ministero dei Lavori pubblici, il Comune di Roma, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 24 febbraio 1995, ha definito i criteri e le procedure di formazione dei Programmi di recupero urbano e ha individuato i seguenti ambiti di recupero urbano: Fidene-Val Melaina, San Basilio, Tor Bella Monaca, Acilia, Laurentino, Corviale, Magliana, Valle Aurelia, Palmarola-Selva Candida, Primavalle-Torvecchia, Labaro;
- f) che, in particolare, la citata deliberazione consiliare, ai parr. 2) e 3), impegna l'Amministrazione Comunale a predisporre, per ogni ambito di recupero urbano, il Programma preliminare d'intervento e a indire un confronto pubblico concorrenziale volto a selezionare le proposte private d'intervento in grado di garantire l'attuazione degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare;
- g) che, in attuazione della citata deliberazione consiliare, sono stati predisposti i programmi preliminari d'intervento per tutti gli ambiti di recupero urbano, nonché il bando di confronto concorrenziale per la formazione delle proposte private d'intervento, secondo i criteri e contenuti individuati nella stessa deliberazione consiliare;
- h) che, con deliberazione di Giunta comunale n° 4468 del 21 ottobre 1997, sono stati approvati, previo parere delle Commissioni consiliari competenti, i programmi preliminari d'intervento per tutti gli ambiti di recupero urbano e il bando di confronto concorrenziale per la formazione delle proposte private d'intervento;

- i) che, con successive deliberazioni di Giunta Comunale n° 571 del 24 febbraio 1998 e n° 1679 del 15 maggio 1998, sono state apportate modifiche e integrazioni al bando di confronto concorrenziale, nonché prorogata al 30 giugno 1998 la scadenza per la presentazione delle proposte private d'intervento, al termine della quale sono pervenute 201 proposte;
- j) che il soggetto ..... (di seguito: *soggetto attuatore*), ha partecipato al bando di confronto concorrenziale, presentando una proposta di intervento per l'ambito di recupero urbano ....., identificata con la sigla ...;
- k) che, ai fini della valutazione dell'offerta urbanistica delle proposte private d'intervento, da effettuare secondo i criteri di cui all'art. 17 del bando di confronto concorrenziale, con deliberazione di Giunta comunale n. 4109 del 17 novembre 1998 è stata nominata apposita Commissione tecnico-consulativa, formata da esperti interni ed esterni all'Amministrazione comunale e da un rappresentante della Regione Lazio;
- l) che la Commissione si è insediata, in prima seduta, il 28 dicembre 1998 e ha concluso i suoi lavori il 31 luglio 1999, dopo 60 sedute complessive, attribuendo i punteggi relativi alla valutazione della qualità urbanistica e formulando prescrizioni e indirizzi per l'adeguamento delle proposte private d'intervento e per la formazione del programma definitivo;
- m) che la proposta di intervento è stata ritenuta ammissibile, positivamente valutata dalla Commissione tecnico-consulativa e quindi accolta nel Programma di recupero urbano relativo all'ambito .....
- n) che con deliberazione n. 1946 del 9 novembre 1999, la Giunta comunale ha preso atto delle risultanze dei lavori della Commissione tecnico-consulativa e della graduatoria provvisoria delle proposte private d'intervento e ha altresì approvato i criteri e le modalità per la formazione dei Programmi definitivi di recupero urbano, impegnando gli Uffici comunali a procedere per tutti gli 11 ambiti urbani interessati;
- o) che, a seguito e in ottemperanza di tale deliberazione, l'Ufficio procedente ha richiesto ai soggetti proponenti i progetti urbanistici adeguati alle prescrizioni formulate dalla Commissione tecnico-consulativa, precisando e ampliando il numero e la tipologia degli elaborati da presentare e assegnando la scadenza per il 10 febbraio 2000;
- p) che i progetti presentati sono stati istruiti in contraddittorio con i soggetti proponenti e anche sulla base delle indicazioni emerse dalle Circoscrizioni interessate e dalle Commissioni consiliari competenti, consultate in via preventiva;
- q) che, una volta istruiti preliminarmente i progetti, e individuate le risorse regionali e le procedure di approvazione dei Programmi di recupero urbano, mediante

Protocollo d'intesa con la Regione sottoscritto in data 17 marzo 2000, seguito da deliberazione di Giunta regionale n. 1353 del 18 aprile 2000, con deliberazione-quadro di Consiglio comunale n. ... del ..... sono stati adottati gli schemi dei programmi definitivi di recupero urbano, aventi valore di indirizzo per la successiva e conclusiva predisposizione dei programmi definitivi, nonché sono state individuate le opere pubbliche a finanziamento regionale, in modo da accedere direttamente agli stessi finanziamenti e inserire tali opere nel programma triennale delle opere pubbliche, nonché nell'elenco annuale delle opere pubbliche, di cui all'art. 14 comma 6 della legge n. 109 dell'11 febbraio 1994 e successive modificazioni e integrazioni;;

CONSIDERATO:

- a) che, espletati tali adempimenti, con delibera di Consiglio comunale n. ... del ..... è stato adottato il Programma definitivo di recupero urbano di “.....”, formulando gli indirizzi al Sindaco per la stipula dell'Accordo di programma con la Regione Lazio, volto ad approvare definitivamente il programma di recupero urbano e i relativi finanziamenti, nonché le connesse e conseguenti varianti urbanistiche;
- b) che a seguito della suddetta deliberazione, e della pubblicazione delle varianti urbanistiche e della raccolta delle relative osservazioni, il Sindaco del Comune ha promosso la conclusione dell'accordo di programma con la Regione, che è stato sottoscritto in data ....., approvato con DPGR n. .... del ..... e ratificato dal Consiglio comunale con deliberazione n. ... del .....
- c) che al Programma definitivo di recupero urbano approvato mediante accordo di programma, era, tra l'altro, allegato lo schema-tipo di convenzione che i soggetti attuatori degli interventi privati devono sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia;
- d) che il soggetto attuatore ha predisposto il progetto urbanistico definitivo, recependo le (*eventuali*) indicazioni di modifica formulate in sede di accordo di programma, o in sede di conferenza di servizi, e successivamente specificate e integrate dall'Ufficio precedente, nonché lo schema definitivo di convenzione;
- e) che il progetto urbanistico definitivo e la presente convenzione sono stati approvati con provvedimento dell'amministrazione comunale (*tipo*) n° .. del .....
- f) che il soggetto attuatore ha la disponibilità delle aree e dei fabbricati interessati dalla proposta d'intervento, e che lo stesso soggetto risponde ai requisiti soggettivi richiesti dal bando di confronto concorrenziale e ha altresì dichiarato

di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, tra il soggetto attuatore ....., titolare della proposta di intervento ..... inserita nel Programma di recupero urbano “.....”, rappresentato da ....., nato a ..... e residente in ....., e l'amministrazione comunale si conviene e stipula quanto segue.

### **Art. 1. Atti ed elaborati integrativi**

Oltre alle premesse, costituiscono parte integrante della presente convenzione: il Progetto urbanistico definitivo approvato con ....., i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore approvati con ....., i quadri tecnico-economici della proposta d'intervento, nonché tutti gli atti e gli elaborati richiamati nelle stesse premesse.

### **Art. 2. Oggetto e contenuto della convenzione**

1. Le presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune e soggetto attuatore in ordine all'attuazione della proposta d'intervento, come individuata ai sensi dell'art. 1, inserita con la sigla ..... nel Programma di recupero urbano di “.....”.

2. In particolare, la presente convenzione è volta a definire:

- a) gli impegni del Comune (art. 3);
- b) i tempi di realizzazione della proposta di intervento (art. 4);
- c) le aree da cedere gratuitamente al Comune, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici (art.6);
- d) gli oneri ordinari e straordinari a carico del soggetto attuatore (art. 7);
- e) le opere di urbanizzazione ordinarie e straordinarie da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.10);
- f) i tempi e le modalità di progettazione e realizzazione delle opere da realizzare a scomputo degli oneri ordinari e straordinari (dall'art. 11 all'art. 20);
- g) i tempi e le modalità di realizzazione, gestione e commercializzazione degli interventi privati (artt. 22, 23, 24,25);
- h) le garanzie finanziarie (art. 26);

### **Art.3. Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

- a) a provvedere alla progettazione degli interventi pubblici previsti dal programma di riqualificazione urbana, che non siano realizzati direttamente dai soggetti attuatori privati a scapito degli oneri ordinari e straordinari di urbanizzazione;
- b) a realizzare gli interventi pubblici previsti dal Programma di recupero urbano, che non siano realizzati direttamente dai soggetti attuatori privati, sulla base dei tempi e della entità delle risorse finanziarie messe a disposizione dallo Stato e dai soggetti attuatori privati e, comunque, in coerenza con i tempi di attuazione del Programma;
- a) a rilasciare le concessioni/autorizzazioni edilizie necessarie alla realizzazione della proposta d'intervento, nei termini massimi previsti dalle norme vigenti in materia;
- b) a cedere ai soggetti attuatori le aree di proprietà comunale oggetto di proposte di acquisizione e trasformazione, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ai sensi del successivo art. 6 (*eventuale*).

#### **Art. 4. Tempi di realizzazione degli interventi**

1. I lavori di realizzazione del progetto di intervento dovranno avere inizio entro 13 mesi dalla pubblicazione su BUR del decreto del Presidente della Regione Lazio di approvazione dell'accordo di programma stipulato tra Comune di Roma e Regione Lazio.
2. I lavori di realizzazione della proposta d'intervento devono essere ultimati entro ... mesi dal termine di cui al comma 1, nel rispetto del cronogramma allegato alla proposta d'intervento e nel rispetto di quanto stabilito all'art. 22.
3. I tempi e le modalità di realizzazione della proposta d'intervento dovranno coordinarsi con le modalità e i tempi di realizzazione del Programma definitivo di recupero urbano.

#### **Art. 5. Destinazioni urbanistiche e norme edilizie**

1. La superficie dell'intervento, secondo il relativo progetto definitivo è articolata nelle seguenti zone:
  - a) zone destinate all'edificazione privata residenziale della superficie complessiva di: Ha. .... circa, per mc. .... circa;
  - b) zone destinate all'edificazione privata non residenziale della superficie complessiva di: Ha. .... circa, per mc. .... circa;
  - c) zone destinate all'edificazione privata mista della superficie complessiva di: Ha. .... circa, per mc. .... circa;

- d) zone destinate a servizi pubblici della superficie complessiva di: Ha. ...., per mc. .... circa;
  - e) zone destinate a verde pubblico attrezzato della superficie complessiva di: Ha. ....;
  - f) aree stradali pubbliche della superficie complessiva di: Ha. ...., di cui Ha .....per parcheggi pubblici
- Totale circa Ha.....Totale circa mc. ....

(N.B. Voci da indicare caso per caso).

2. Qualora il comprensorio oggetto della presente convenzione, ai sensi del successivo art. 22, sia suddiviso, ai fini della relativa edificazione, in più unità minime di intervento, i sopraindicati dati complessivi vanno disaggregati per singole unità minime di intervento, precisando, per quanto attiene le opere di urbanizzazione, quelle primarie e secondarie di competenza di ciascuna unità, nonché quelle a generale servizio dell'intero piano urbanistico. La suddivisione per unità minime d'intervento potrà essere modificata anche successivamente alla stipula della presente convenzione, restando invariati il perimetro globale e l'estensione complessiva delle stesse unità.

3. L'utilizzazione di tali zone è specificata negli elaborati grafici allegati alla presente convenzione e per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge Statale, Regionale e Regolamenti Comunali nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della presente convenzione.

4. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità indicate nei predetti allegati; le stesse potranno essere variate, ove ammissibile, nel rispetto di quanto previsto dall' art. 7 - III comma della L.R. 2.7.1987 n. 36, e secondo le N.T.A. del P.R.G.. E' facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68.

5. Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso non residenziali potranno essere concesse secondo quanto previsto dalle vigenti N.T.A. del P.R.G. e dall'art. 7 della L.R. 2.7.1987 n. 36.

**Art.6. Aree in cessione dai Soggetti attuatori al Comune e dal Comune ai soggetti attuatori**

1. Con atto in data ..... a rogito ..... sono state cedute senza corrispettivo, al Comune di Roma che accetta, o ad altro Ente o Azienda interessati, le seguenti aree che il cedente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e

trascrizioni pregiudizievoli necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché le aree da destinare a opere straordinarie del Programma, a scomputo degli oneri straordinari.

- 1) Area di mq. .... per la rete stradale;
- 2) Area di mq. .... per il tronco di strada di collegamento;
- 3) Area di mq. .... per impianti idrici (stazioni pompaggio, pozzi, ...);
- 4) Area di mq. .... per impianto di depurazione;
- 5) Area di mq. .... per cabine di trasformazione elettrica ecc.;
- 6) Area di mq. .... per verde pubblico;
- 7) Area di mq. .... per parcheggi pubblici;
- 8) Area di mq. .... per la scuola materna;
- 9) Area di mq. .... per la scuola elementare;
- 10) Area di mq. .... per la scuola media;
- 11) Area di mq. .... per il mercato;
- 12) Area di mq. .... per il verde sportivo attrezzato;
- 13) Area di mq. .... per attrezzature sanitarie;
- 14) Area di mq. .... per attrezzature di servizi pubblici di quartiere.
- 15) Altre eventuali aree.

2. Il Comune potrà modificare le destinazioni d'uso delle aree adibite a servizi pubblici in base ad uno studio unitario sulle dotazioni degli stessi nell'ambito urbano cui appartiene il comprensorio d'intervento.

3. Tutte dette aree, indicate nelle allegate planimetrie, saranno consegnate al Comune (o ad altri Enti o Azienda interessati) appena ne verrà fatta richiesta.

4. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Comune di Roma, come da apposito atto di cessione allegato alla presente convenzione, cede ai soggetti attuatori le aree di proprietà comunale, oggetto di proposte di acquisizione e trasformazione privata., al prezzo stabilito o ritenuto congruo dalle stime compiute dagli Uffici comunali competenti,

#### **Art. 7. Oneri a carico del soggetto attuatore**

Sulla base del Progetto urbanistico definitivo e dei relativi quadri tecnico-economici, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune i seguenti oneri ordinari e straordinari:

- a) contributo di concessione, di cui all'art. 6 della legge 10/77, provvisoriamente determinato in lire .....: tale importo sarà definitivamente calcolato all'atto del rilascio della concessione edilizia e corrisposto con le

modalità di cui alla delibera di Consiglio comunale n° 2966/1978 e successive integrazioni, modificazioni, specificazioni attuative;

- b) oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 5 della legge 10/77, determinati in lire ....., da corrispondere con le modalità di cui all'art. 8;
- c) contributo straordinario di urbanizzazione, di cui al par. 3) del bando di confronto concorrenziale, determinato in lire ....., da corrispondere con le modalità di cui all'art. 9.

#### **Art. 8. Corresponsione e scomputo del contributo relativo alle opere di urbanizzazione**

1. Si dà atto che la quota di contributo, relativo alle opere di urbanizzazione, per il rilascio delle concessioni edilizie, giusto art. 5 della legge n. 10/77, è stata determinata, in base alle cubature riportate negli elaborati ..... allegati alla presente convenzione, in L. .... di cui:

- L. .... pari a L./mc. ...., per urbanizzazioni primarie delle cubature residenziali;
- L. .... pari a L./mc. ...., per urbanizzazioni secondarie delle cubature residenziali;
- L. .... pari a L./mc. ...., per urbanizzazioni primarie delle cubature non residenziali e negozi.

2. In conformità della deliberazione del Consiglio Comunale n. 390 del 13-14 novembre 1991, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n° 7/1998, adottata in applicazione della Legge Regionale n. 35 del 12 settembre 1977 e successive modifiche, nonché tenuto conto di quanto precisato con la delibera di Giunta comunale n° 1679/1998, a scomputo totale o parziale del contributo come sopra determinato si provvederà mediante realizzazione diretta delle opere per gli importi a fianco di ciascuna indicati:

a) Urbanizzazioni primarie di cui al successivo art.10 paragrafo 1):

- Opera ..... per L. ....
- Totale per L. ...., di cui L. .... pari a L./mc. .... per cubature residenziali, e L. .... pari a L./mc. .... per cubature non residenziali e negozi;

b) Urbanizzazioni secondarie di cui al successivo art. 10 paragrafo 2)

- Opera ..... per L. ....
- Opera ..... per L. ....
- Opera ..... per L. ....

- Opera ..... per L. ....
- Totale per L. ...., pari a L./mc .....

3. Le eventuali residue somme risultanti dalle differenze tra la quota di contributi sopra indicate e gli importi attribuiti alle opere di urbanizzazione determinano i seguenti residui contributi espressi in L./mc:

Urbanizzazione primaria cubatura residenziale: L./mc. ....;

Urbanizzazione primaria cubatura non residenziale e negozi: L./mc. ....;

Urbanizzazione secondaria cubatura residenziale: L./mc. ....;

4. Si dà atto che le differenze di cui al comma 3 risultano dai calcoli effettuati sulla base degli elaborati del Progetto urbanistico definitivo, per cui resta ferma la possibilità di modificarle a seguito dei computi basati sulle cubature effettive risultanti dai progetti edilizi oggetto delle concessioni.

5. Tali somme residue verranno corrisposte:

- a) quanto a lire ....., mediante versamento diretto alla Tesoreria del Comune di Roma, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie;
- b) quanto a lire ....., ad integrazione del contributo straordinario per la realizzazione diretta di opere del Programma di recupero urbano, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9.

6. Le somme residue di cui al comma 5 lett. a) potranno altresì essere corrisposte mediante la realizzazione di opere pubbliche di importo equivalente previste dal Programma di recupero urbano, nel caso di costituzione del Consorzio tra i soggetti proponenti, ai sensi della lett. b) della Deliberazione di Giunta Comunale n° 571 del 24 febbraio 1998.

### **Art. 9. Corresponsione e scomputo del contributo straordinario**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 7 lett. c) con le seguenti modalità:

- a) quanto a lire ....., mediante pagamento della somma di pari importo, con i tempi di cui alla delibera di Consiglio comunale n° 390/1991 applicate agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 10/77;
- b) quanto a lire ....., mediante la realizzazione, a propria cura e spese, e la cessione al Comune, di opere di urbanizzazione di pari importo, previste dal Programma di recupero urbano;
- c) quanto a lire ....., mediante la cessione al Comune, senza corrispettivi, delle aree destinate a interventi pubblici del Programma, pari a mq ....., già comprese nell'elenco di cui all'art. 6.

2. Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo del contributo straordinario sono le seguenti:

- ..... , di importo pari a lire .....
- ..... , di importo pari a lire .....
- ..... , di importo pari a lire .....

3. Le somme di cui al comma 1 lett. a) potranno altresì essere corrisposte mediante la realizzazione di opere pubbliche di importo equivalente previste dal Programma di recupero urbano, nel caso di costituzione del Consorzio tra i soggetti proponenti, ai sensi della lett. b) della Deliberazione di Giunta Comunale n° 571 del 24 febbraio 1998.

4. Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del bando di confronto concorrenziale, le somme di cui al comma 1 lett. a), che non vengano corrisposte con le modalità di cui al comma 3, devono essere versate al Comune entro e non oltre mesi ....(di norma massimo 36) dalla stipula della presente convenzione, indipendentemente dal fatto che la concessione edilizia venga richiesta in tempi successivi, in modo che il Comune possa procedere alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal Programma, secondo la tempistica stabilita. In tal caso, qualora il soggetto attuatore non provveda direttamente a tali versamenti il Comune potrà avvalersi delle garanzie finanziarie di cui all'art. 26, per l'importo non versato.

#### **Art. 10. Opere di urbanizzazione**

1. I componenti proprietari del complesso immobiliare indicati in premessa, che hanno già ceduto al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione dell'intervento in oggetto si impegnano, in attuazione del progetto urbanistico definitivo e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato:

##### *1) Urbanizzazione primaria:*

a) costruzione della rete stradale e dei parcheggi pubblici, quale riportata nel progetto urbanistico definitivo allegato sub B3 e nel progetto definitivo della rete stradale allegato sub D.I, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 11;

b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di innaffiamento, quale riportata nel progetto esecutivo redatto dall'ACEA e allegato alla presente convenzione, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 12;

c) costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque reflue, come riportata nel progetto

definitivo allegato sub. D.II alla presente convenzione, in conformità alle disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 13;

d) costruzione, d'intesa con l'Acea e/o con l'Enel, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, secondo il progetto definitivo allegato alla presente convenzione, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 14 lettera a);

e) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico, secondo il progetto esecutivo redatto dall'ACEA e allegato alla presente convenzione, con la osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 14 lettera b);

f) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati (4 mq./ab. per residenze e 0,2 mq./mq. per non residenziale) nella planimetria in scala ..... (allegato .....), secondo il progetto definitivo allegato sub D.IV alla presente convenzione, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 15;

g) costruzione della rete di distribuzione del gas, ai sensi del successivo art. 16;

h) cessione, senza corrispettivo, al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, degli impianti, dei manufatti, ecc., specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi artt. 20 e 21;

i) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), secondo quanto precisato ai successivi artt. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19.

Nella determinazione dei costi di urbanizzazione ai fini dello scomputo non sono da considerare gli impianti relativi alle opere di cui alle lettere d) e g), ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della Legge Regionale 12 settembre 1977 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni.

## 2) *Urbanizzazione secondaria:*

a) costruzione e cessione, senza corrispettivo, al Comune delle seguenti opere, secondo i progetti definitivi allegati alla presente convenzione e secondo quanto precisato nel successivo art. 17 con l'osservanza delle modalità e dei tempi stabiliti nei successivi art. 20 e 21.

I .....;

II .....;

III .....;

b) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui alla precedente lett. a) e delle relative aree secondo quanto precisato nei successivi artt. 20 e 21.

### *3) Urbanizzazioni straordinarie*

a) costruzione e cessione, senza corrispettivo, al Comune delle seguenti opere di urbanizzazione straordinaria, secondo i progetti definitivi allegati alla presente convenzione e secondo quanto precisato nel successivo art. 18 con l'osservanza delle modalità e dei tempi stabiliti nel successivo art. 20 e 21.

I .....

II .....

III .....

b) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui alla precedente lett. a) e delle relative aree secondo quanto precisato nei successivi artt. 20 e 21.

2. Tutte le dette opere saranno realizzate, a cura e spese dei componenti, in conformità dei progetti esecutivi redatti a cura e spese dai componenti, ed approvati dai competenti Uffici Comunali, salvo le successive particolari disposizioni riguardanti gli impianti di acqua potabile e di innaffiamento nonché quelli di energia elettrica e di distribuzione del gas.

### **Art. 11. Rete stradale**

1. Le strade di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 10 dovranno essere costruite secondo il progetto definitivo allegato sub D.I alla presente convenzione, in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, con apposita segnaletica orizzontale e verticale, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione, ove richiesto, dei servizi pubblici in apposita galleria.

2. Fino al momento della consegna al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.

3. La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 21.

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo finale.

5. I componenti si impegnano a consentire il passaggio di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della consegna al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta.

### **Art. 12. Impianti di acqua potabile e di innaffiamento**

A) Impianti per l'acqua potabile.

1. I componenti provvederanno a loro spese sulla base del progetto esecutivo redatto dall'Acea e allegato alla convenzione particolare di cui al successivo comma 6, alla

realizzazione della rete di distribuzione dell' acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari dell' Acea.

2. Il progetto di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Tecnici competenti. Tutte le spese per le progettazioni suddette sono a carico dei componenti.

3. Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese dei componenti, idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai Vigili del Fuoco.

4. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l' Acea e, qualora questa lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico dell' Acea medesima e/o degli Uffici Tecnici Comunali competenti; le opere saranno oggetto di collaudi in corso d'opera e collaudo finale dell'impianto da eseguirsi a cura dell' Azienda e degli Uffici anzidetti.

5. Le opere verranno cedute senza corrispettivo all' Acea, ad eccezione delle opere strettamente attinenti agli impianti antincendio che verranno invece cedute senza corrispettivo al Comune.

6. In relazione a quanto sopra, i componenti hanno stipulato con la suddetta Azienda apposita convenzione (all. n..... ) che disciplina la progettazione, l' esecuzione dei lavori e relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

7. Le clausole pattuite a favore del Comune si intendono qui ripetute e trascritte.

B) Impianti per l'acqua di innaffiamento.

8. Per l'acqua di innaffiamento, uso per il quale gli Uffici Tecnici competenti consentono l'utilizzazione di acqua non potabile, i componenti dovranno provvedere, a proprie cure e spese, al reperimento dell' acqua necessaria ed alla costruzione di una adeguata rete di distribuzione, separata da quella destinata all'acqua potabile ed alla realizzazione degli impianti di innaffiamento delle superfici destinate a verde pubblico.

9. Gli impianti dovranno essere dimensionati in modo da assicurare la disponibilità di acqua necessaria in rapporto al tipo di sistemazione a verde attrezzato (pubblico o privato) prevista dal progetto. Alla realizzazione di quanto sopra i componenti provvederanno a loro spese, su progetto esecutivo allegato alla convenzione, approvato dagli Uffici competenti

10. Tutte le spese per le progettazioni suddette sono a completo carico dei componenti.

11. I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico degli Uffici Tecnici competenti e saranno soggetti a collaudi in corso d'opera e collaudo finale dell'impianto.

12. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

### **Art. 13. Fognature e impianti di depurazione**

*Prima ipotesi:* zone attraversate o prossime a fognatura pubblica.

1. Per quanto riguarda gli impianti di cui al paragrafo 1), lettera c), dell'art. 10, i componenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura dinamica separata o mista e all'imbocco di questa in una vicina fogna comunale, secondo il progetto definitivo redatto a cura e spese dei componenti, e allegato sub D.II alla presente convenzione e approvato dai competenti Uffici Tecnici.

2. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 21.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo finale.

*Seconda ipotesi:* zone prive di fognatura comunale, ma attraversate da corsi d'acqua a carattere perenne con portata di magra tale da garantire, a giudizio degli Uffici Tecnici competenti, una sufficiente diluizione delle acque di rifiuto depurate.

1. Per quanto riguarda gli impianti di cui al paragrafo 1) lettera c) dell'art. 10, i componenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura dinamica separata, con gli indispensabili impianti di depurazione biologica terminale, a protezione dei ricettori finali, secondo il progetto esecutivo redatto a cura e spese dei componenti, di cui all'ultimo, comma dell'art. 9 e approvato dagli Uffici Tecnici competenti.

2. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 21.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo finale.

### **Art. 14. Impianti di energia elettrica**

1. Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui al paragrafo 1), lettera d) ed e), dell'art. 10, i componenti assumono i seguenti impegni:

a) Rete di distribuzione dell'energia elettrica

2. Provvederanno a loro spese e tramite l'Ente gestore del servizio elettrico di zona (Acea o Enel) alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione dell'energia elettrica alla tensione idonea alle utenze da servire, stipulando all'uopo contratto o convenzione particolare con l'Ente interessato.

3. Detto contratto o convenzione, che previo benessere degli Uffici Tecnici competenti, forma parte integrante della presente convenzione urbanistica, deve prevedere a carico del soggetto attuatore, gli obblighi e gli oneri di cui al

provvedimento CIP n. 42/86 ed eventuali successive modificazioni ivi compresa la messa a disposizione di idonei locali da adibire a cabine di trasformazione.

4. E' fatto obbligo al lottizzatore di richiedere l'applicazione delle norme di cui al titolo II lettera A, art. 6 - comma II - per le utenze a B.T. e lettera B art. 6 - comma II - dello stesso titolo per le utenze a M.T..

5. Al contratto, o convenzione particolare tra l'ente ed il soggetto attuatore, deve essere allegata una planimetria di progetto con l'ubicazione delle cabine di trasformazione.

b) Impianti di illuminazione delle aree pubbliche

6. I componenti provvederanno a loro spese sulla base del progetto esecutivo, redatto dall'AceA e allegato alla convenzione particolare di cui al successivo comma, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico. Tale progetto deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Tecnici competenti.

7. Tutte le spese per le progettazioni suddette sono a completo carico dei componenti.

8. Il Comune si riserva di far affidare la esecuzione dei lavori direttamente all'Acea.

9. I componenti si impegnano a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione.

10. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

11. A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Acea apposita convenzione (all. n.....) che disciplina la progettazione, l'esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione al Comune nei tempi e termini previsti per la cessione della rete stradale e degli spazi verdi, la manutenzione e gestione degli impianti.

12. Le clausole pattuite a favore del Comune si intendono qui ripetute e trascritte.

### **Art. 15. Verde pubblico attrezzato primario**

1. Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 1) lettera f) dell'art. 10 i componenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato di urbanizzazione primaria, indicati nell'allegato ..... secondo il progetto esecutivo da approvare da parte dei competenti Uffici Comunali, redatto in base al disciplinare delle attrezzature del verde, elaborato dal Servizio Giardini.

2. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.21.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo finale.

### **Art. 16. Impianto di distribuzione del gas**

I componenti provvederanno alla realizzazione della rete di distribuzione del gas a mezzo della Società concessionaria del servizio ed assumendo in proprio i contributi previsti dalla convenzione vigente tra il Comune di Roma e la Società Concessionaria.

### **Art. 17. Urbanizzazione secondaria**

1. I componenti assumono i seguenti impegni per quanto riguarda la quota di urbanizzazione secondaria da eseguire a propria cura e spese: costruzione e cessione senza corrispettivo al Comune, nei modi e nei tempi stabiliti negli artt. 19, 20 e 21 delle seguenti opere:

- 1) scuola materna .....
- 2) scuola elementare .....
- 3) attrezzature di .....
- 4) tronco di strada di collegamento (descrizione) .....

N.B.: voci da indicare caso per caso.

2. La realizzazione di tutte le opere succitate dovrà essere effettuata in base a progetti esecutivi approvati da parte dei competenti Uffici Comunali e redatti in conformità del progetto urbanistico, e, per quanto riguarda le attrezzature scolastiche e del verde, in conformità ai disciplinari delle scuole (Dip. XII) e del verde (Servizio Giardini).

3. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.21.

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo finale.

### **Art. 18. Urbanizzazione straordinaria**

1. I componenti assumono i seguenti impegni per quanto riguarda le opere del Programma di recupero urbano, denominate opere di urbanizzazione straordinaria, da eseguire a propria cura e spese: costruzione e cessione senza corrispettivo al Comune, nei modi e nei tempi stabiliti negli artt. 19, 20 e 21 delle seguenti opere:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....

N.B.: voci da indicare caso per caso.

2. La realizzazione di tutte le opere succitate dovrà essere effettuata in base a progetti esecutivi redatti a cura e spese dei componenti e approvati da parte dei competenti Uffici Comunali.

3. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.21.

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo finale.

#### **Art. 19. Esecuzione e vigilanza delle opere di urbanizzazione**

1. I componenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 secondo i progetti esecutivi approvati e le convenzioni particolari con l'Acea e/o con l'Enel.

2. Le opere di cui ai progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti e saranno eseguite in conformità alla legislazione vigente in materia di lavori pubblici. Le concessioni, ove necessarie per legge, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f) della L. 10/77.

3. L'amministrazione esercita le funzioni di vigilanza a mezzo di apposito Ufficio di vigilanza o di altro Organo appositamente costituito. Tale Ufficio (o Organo appositamente costituito), avrà libero accesso ai cantieri e agli atti di conduzione dei lavori e facoltà di formulare osservazioni e raccomandazioni circa l'esecuzione delle opere di cui il D.L. dovrà tenere debito conto.

4. L'Ufficio di vigilanza (o altro Organo appositamente costituito) eserciterà il controllo sullo stato di avanzamento nella esecuzione delle opere.

#### **Art. 20. Soggetti esecutori delle opere – Responsabilità**

1. I soggetti attuatori dovranno utilizzare, per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, imprese qualificate ai sensi del DPR 34/2000 e che siano in regola con le vigenti normative antimafia. Le imprese alle quali verranno affidati i lavori non devono trovarsi in stato di fallimento, liquidazione o cessazione di attività, né devono aver presentato domanda di concordato; non devono inoltre essersi verificate nei loro confronti procedure di fallimento concordato nel quinquennio anteriore alla data di affidamento dei lavori.

2. Le imprese dovranno essere in regola con tutti i contributi previdenziali e assistenziali e dovranno applicare i contratti collettivi di lavoro per i propri dipendenti. Tali requisiti dovranno essere posseduti anche da eventuali imprese subappaltatrici.

3. L'accertamento della sussistenza di tali requisiti è responsabilità dei soggetti attuatori; resta salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere in qualsiasi momento alla verifica.

4. I soggetti autorizzati ad eseguire le opere sono responsabili della progettazione ed esecuzione senza poter invocare, a sollievo della propria responsabilità, la intervenuta approvazione del progetto.

5. I soggetti autorizzati ad eseguire le opere si obbligano a garantire e tenere indenne il Comune di Roma da qualunque pretesa, azione, molestia o altro che possa derivare da terzi in dipendenza dagli obblighi della presente convenzione o per mancato adempimento dei medesimi o in conseguenza diretta della convenzione stessa.

6. I soggetti autorizzati ad eseguire le opere, prima dell'inizio effettivo dei lavori, dovranno inoltre munirsi di polizza assicurativa, da presentarsi al Comune, e stipulata dagli stessi o dagli esecutori delle opere, che tenga indenne l'Amministrazione da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e/o conseguenti a carenza di manutenzione, e che preveda una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi di importo non inferiore a L. 1.000.000.000 (unmiliardo) di massimale per il periodo di esecuzione dei lavori ed il periodo di manutenzione di cui all'art. 10.

#### **Art. 21. Tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

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

2. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, straordinaria di cui ai precedenti articoli dovranno essere ultimati nel rispetto dei tempi stabiliti nell'apposito cronogramma allegato al progetto urbanistico definitivo.

3. Il Comune potrà, con provvedimento motivato, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 22. Cessione e collaudo delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere anzidette saranno soggette a collaudo in corso d'opera e finale, sia tecnico-amministrativo sia, ove occorra, statico, per singola opera, da eseguirsi a cura di una o più Commissioni di collaudo formate da Collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate, secondo i tempi e le modalità previste dall'art. 28 della legge 109/94 e successive modificazioni e integrazioni nonché dal Regolamento dei lavori pubblici . approvato con Decreto legislativo n. 554/99.

2. Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute (di cui al precedente art. 6) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell' art. 934 e segg. Cod. Civ. senza alcun onere per il Comune.

3. Ogni opera ed impianto rimarrà nella disponibilità dei componenti sino all'emissione del provvedimento di approvazione del collaudo finale. In ogni caso i componenti sono tenuti alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,

1668, 1669 del Codice Civile a favore del Comune, per le opere ed i manufatti suindicati.

4. Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate, anche singolarmente, al Comune con formale verbale di consegna entro il termine di 60 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 10 par. 1) lett. i) e par. 2) lett. b), e, saranno immessi nel demanio e/o nel patrimonio indisponibile del Comune, previa presentazione, da parte dei soggetti attuatori, della polizza indennitaria di cui all'art.26 .

### **Art. 23. Tempi di attuazione dell'edificazione**

*a) Prima ipotesi (comprensorio attuato per comparti edificatori per un massimo di 3 fasi).*

1. Ai fini dell'edificazione, l'intervento, oggetto della presente convenzione, è suddiviso in unità minime di intervento autonomamente agibili, individuate negli allegati ....., o precisate successivamente alla data di stipula della presente convenzione.

2. L'edificazione verrà autorizzata, successivamente alla stipula ed esecutività della presente convenzione, in base a tempi e quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di ogni singola unità minima di intervento, fermo rimanendo che le concessioni edilizie non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianti per lo smaltimento delle acque reflue, impianti idrico e di energia elettrica nelle quantità appresso specificate.

3. I tempi di attuazione delle previsioni del progetto definitivo, per ogni unità minima di intervento, sono pertanto definiti come segue:

#### **I FASE**

4. L'inizio del rilascio delle concessioni edilizie relative a corpi edilizi unitari, per una cubatura corrispondente a circa il 40% dell'intera cubatura dell'unità minima di intervento, è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondo le quote e le modalità appresso indicate ed in ogni caso in coerenza con la tempistica prevista dal cronogramma allegato al progetto urbanistico definitivo:

a) rete stradale di cui all'art. 11: realizzazione dei movimenti di terra relativi all'intera rete dell'unità minima di intervento oltre al completamento delle opere nella misura minima necessaria, al servizio delle aree interessate dalle concessioni in oggetto, corrispondente alla realizzazione del sottofondo stradale, dello strato di tout-venant bitumato, delle caditoie poste a quota provvisoria e della fondazione del ciglio;

- b) impianti di acqua potabile di cui all'art. 12: stipula dei contratti di appalto delle opere previste nel comparto edificatorio, con imprese di fiducia dell'Acqa e relativa certificazione dell'Acqa stessa;
- c) fognatura e impianti di depurazione, di cui all'art. 13: realizzazione delle opere nella misura della intera rete dell'unità minima di intervento; la eventuale realizzazione di impianti di depurazione potrà essere eseguita contestualmente alle cubature afferenti la proposta e comunque dovrà essere completata prima della fine dei lavori delle suddette cubature, in modo che le unità d'intervento appena ultimate siano servite da impianto di depurazione;
- d) impianti di energia elettrica, di cui all'art. 14: stipula dei contratti di appalto delle opere previste nel comparto edificatorio con imprese di fiducia degli enti erogatori e relativa certificazione degli Enti stessi.

## II FASE

5. L'ulteriore rilascio di una cubatura corrispondente a circa il 20% dell'intera cubatura dell'unità minima di intervento è subordinata alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) rete stradale di cui all'art. 11: completamento delle opere nella misura minima necessaria, al servizio delle aree interessate dalle concessioni in oggetto;
- b) impianti di acqua potabile di cui all'art. 12: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni in oggetto;
- c) impianti di energia elettrica di cui all' art. 14, esclusa l'illuminazione pubblica: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate dalle concessioni in oggetto;
- d) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 17: inizio dei lavori concernenti dette opere.

## III FASE

6. Il completamento del rilascio delle concessioni edilizie dell'intero progetto urbanistico, infine, subordinato alla totale esecuzione ed ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione a carico dei componenti.

*b) Seconda ipotesi (intervento attuato nella sua interezza ) per un massimo di tre fasi.*

7. L'inizio del rilascio delle concessioni edilizie verrà autorizzato successivamente alla stipula ed esecutività della presente convenzione in base a tempi e quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del progetto urbanistico oggetto della presente convenzione, fermo rimanendo che le concessioni edilizie non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianti per lo smaltimento delle acque reflue ed impianto idrico e di energia elettrica.

8. I tempi di attuazione delle previsioni del piano di recupero relativo all'intero intervento in oggetto sono pertanto definiti come segue:

#### I FASE

9. L'inizio del rilascio delle concessioni edilizie relative a corpi edilizi unitari, per una cubatura corrispondente a circa il 40% dell'intera cubatura, è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondo le quote e le modalità appresso indicate ed in ogni caso in coerenza con la tempistica prevista dal cronogramma allegato al progetto urbanistico definitivo:

- a) rete stradale di cui all'art. 11: realizzazione dei movimenti di terra relativi all'intera rete dell'unità minima di intervento oltre al completamento delle opere nella misura minima necessaria, al servizio delle aree interessate dalle concessioni in oggetto, corrispondente alla realizzazione del sottofondo stradale, dello strato di tout-venant bitumato, delle caditoie poste a quota provvisoria e della fondazione del ciglio;
- b) impianti di acqua potabile di cui all'art.12, stipula di contratti appalto delle opere previste nell'intervento oggetto della presente convenzione, con le imprese di fiducia dell'Acea, con relativa certificazione dell'Acea stessa;
- c) fognature e impianti di depurazione, di cui all'art.13, realizzazione delle opere nella misura dell'intera rete dell'intervento oggetto della presente convenzione; la eventuale realizzazione di impianti di depurazione potrà essere eseguita contestualmente alle cubature afferenti la proposta e comunque dovrà essere completata prima della fine dei lavori delle suddette cubature, in modo che le unità d'intervento appena ultimate siano servite da impianto di depurazione;
- d) impianti di energia elettrica, di cui all'art.14: stipula dei contratti di appalto delle opere previste con imprese di fiducia degli Enti erogatori, con relativa certificazione degli Enti stessi.

#### II FASE

10. L'ulteriore rilascio delle concessioni edilizie corrispondenti a circa il 20% dell'intera cubatura del piano di recupero oggetto della presente convenzione, è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) rete stradale di cui all'art. 11: completamento delle opere nella misura minima necessaria, al servizio delle aree interessate dalle concessioni in oggetto;
- b) impianti di acqua potabile di cui all'art. 12: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni in oggetto;
- c) impianti di energia elettrica di cui all' art. 14, esclusa l'illuminazione pubblica: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate dalle concessioni in oggetto;

d) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 17: inizio dei lavori concernenti dette opere.

### III FASE

11. Il completamento del rilascio delle concessioni edilizie previste dall'intervento in oggetto è, infine, subordinato alla totale esecuzione ed ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria previste dalla presente convenzione a carico dei componenti.

#### *c) Disposizioni generali*

12. L'esecuzione delle opere sopra descritte sarà certificata ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, mediante nulla osta rilasciato dagli Uffici Comunali incaricati ed Enti interessati.

13. A parziale deroga di quanto sopra stabilito, tale nulla osta potrà essere rilasciato anche prima dell'ultimazione dei lavori limitatamente ai casi qui di seguito tassativamente specificati e alle condizioni appresso indicate:

- a) per la costruzione della rete stradale: realizzazione di tutte le opere fatta eccezione per il manto di usura.
- b) ove i progetti della rete stradale prevedano tracciati in rilevato, le opere relative potranno eseguirsi contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati, i cui sedimi confinino con i rilevati stradali stessi, fabbricati che saranno quindi autorizzabili limitatamente ai soli piani interrati.
- c) per la realizzazione del verde pubblico: impianto di tutte le alberature previste nel relativo progetto esecutivo, consentendosi il successivo completamento dell'attrezzatura.

14. Le deroghe di cui ai precedenti punti potranno essere concesse dietro specifica richiesta dei componenti, fermo rimanendo che il Comune provvederà al rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità soltanto dopo collaudo finale favorevole di ogni singola opera in questione.

15. Ove fosse espressamente richiesto i componenti si impegnano a comunicare tempestivamente alla Soprintendenza Archeologica la data d'inizio di sterro per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed edilizie di tutto il comprensorio, fermo restando che qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico questi dovranno essere tutelati ai sensi della L.1 giugno 1939 n. 1089, anche attraverso modifiche o varianti ai progetti.

### **Art. 24. Prescrizioni speciali con riguardo alla qualità**

1. Ai fini di incentivare l'incremento della qualità prestazionale di tutte le opere e gli edifici previsti nella presente convenzione i componenti si obbligano:

- a) a predisporre un capitolato speciale contenente i requisiti ambientali e quelli tipologico-funzionali da soddisfare e i relativi limiti prestazionali da rispettare, la descrizione oggettuale delle opere e dei lavori, allegato alla presente convenzione;
- b) a verificare in fase di realizzazione del programma di urbanizzazione e di edificazione edilizia, nominando un responsabile della qualità, il rispetto delle prescrizioni di Capitolato speciale di cui al punto a), anche mediante ispezioni in corso d'opera;
- c) a predisporre in fase di ultimazione dei lavori specifiche certificazioni di qualità e i documenti di supporto alla gestione costituiti da:
  - un libretto d'uso per ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria, per ciascun organismo edilizio residenziale e non residenziale, contenente le informazioni necessarie all'uso e alla manutenzione dello stesso da allegare agli atti di cessione, delle aree e degli edifici;
  - un programma di manutenzione ed un dossier di manutenzione per ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria per ciascun organismo edilizio residenziale e non residenziale, da consegnare al gestore rispettivamente dell'opera e dell'immobile medesimo.

**Art. 25. Trasferimento delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione**

1. I comparenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento di aree o volumetrie le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa, entro 10 giorni dall'avvenuta trascrizione:
2. "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data..... trascritta il..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

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

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

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

## **Art. 26. Garanzie per gli obblighi assunti**

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai componenti con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune idonea garanzia fideiussoria rilasciata da ..... (*primario Istituto*) per l'importo di ..... pari all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione nonché degli oneri ordinari e straordinari posti a carico dei componenti.

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

3. La fidejussione sarà, previo consenso espresso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione allo stato di avanzamento, idoneamente certificato e collaudato, completamento e relativo collaudo di ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell' Istat. Il collaudo dovrà intervenire nei tempi e con le modalità di cui all'art. 28 della legge 109/94 e successive modificazioni e integrazioni. Trascorsi pertanto i sei mesi previsti per l'effettuazione del collaudo, le quote parti di fideiussione prestate saranno automaticamente svincolate.

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

I componenti, inoltre, si obbligano:

a) a rivedere il valore della fidejussione, ogni 2 anni dalla data di stipula della presente convenzione, per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ;

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

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

6. Si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all' art. 1957 c.c., volendo ed intendendo il fidejussore restare obbligato in solido con i componenti.

7. Il Comune provvederà a svincolare la parte residuale della fidejussione (pari al 25% di cui sopra) entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 10.

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

8. I soggetti attuatori, o per loro gli esecutori delle opere, sono inoltre obbligati a stipulare una polizza indennitaria decennale con decorrenza dalla data di presa in consegna delle opere da parte del Comune, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

### **Art. 27. Inadempienze, ritardi e sanzioni**

1. In caso di inadempienza da parte dei comparenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15, mediante l'escussione della fidejussione di cui all'art. 26.

2. Avvenuto l'adempimento o la esecuzione in danno, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

3. Il Comune potrà dichiarare, in danno dei comparenti, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) la mancata reintegrazione, nei termini fissati dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art.26;
- b) mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 19 comma 1 e 2;
- c) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- d) il mancato inserimento, da parte dei comparenti, nei contratti di vendita delle aree edificabili, delle clausole di cui all' art. 24;
- e) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

4. La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai comparenti per effetto della convenzione, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 10, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

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

6. In caso di ritardo nell'inizio o nell'ultimazione delle opere pubbliche previste dal Programma di recupero urbano, rispetto ai tempi previsti dall'art. 20, il Comune potrà applicare una penale pari a 0,1 per mille dell'importo dei lavori autorizzati per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di inizio dei lavori stessi ed a 1 per mille dell'importo dei lavori autorizzati per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di ultimazione.

7. In caso di mancato versamento degli oneri ordinari e straordinari nei tempi utili al rispetto dei termini previsti per l'esecuzione delle opere pubbliche del Programma di recupero urbano, il Comune potrà procedere all'escussione della fidejussione di cui all'art. 26 per l'importo non versato.

#### **Art. 28. Durata della convenzione**

1. La presente convenzione scadrà al termine di 10 anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino anticiparla, considerando espletati in modo positivo ogni impegno e obbligazione, o di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

2. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte dell'intervento in oggetto in cui non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per l'area interessata dall'intervento in oggetto, un altro piano esecutivo.

#### **Art. 29. Vertenze**

Tutte le vertenze che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite all'Autorità Giudiziaria del Foro di Roma secondo le rispettive competenze.

#### **Art. 30. Trascrizione della convenzione**

1. La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 30 articoli.

2. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei comparanti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

3. I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 26 e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo e di vigilanza sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti comparanti.

4. Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute, nonché quelle relative al frazionamento catastale, saranno a carico dei comparenti.