

COMUNE DI
TREVIGNANO ROMANO
Provincia di Roma



MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE
PRODUTTIVE ex Art. 8 del D.P.R. n. 160/2010
AVVISO PUBBLICO DEL 11/05/2018
PROGETTO DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI
LOC. S.P. n° 4/a VIA SETTEVENE PALO I



SCHEMA DI CONVENZIONE

TAVOLA:

7

PROPONENTE:

LA FICORACCIA S.r.L.

PROGETTAZIONE:

ARCH. DEMETRIO CARINI

DATA/AGGIORN.:

MAGGIO 2023

COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO (RM)

SCHEMA DI CONVENZIONE

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato P.d.C.C. a seguito di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ avanti a me ufficiale rogante, _____ si sono costituiti i sigg.ri:

- Il sig. Marco Palma legale rappresentante della Società La Ficoraccia (S.R.L.), con sede in Trevignano Romano (RM), Via in qualità di proprietaria del terreno distinto al N.C.T. del Comune di Trevignano Romano al Foglio 10 mappale 35/p. di 3.481 mq; di seguito definito come **Proprietà – Soggetto attuatore**;

e

_____ il/la quale interviene nella sua qualità di Responsabile dell'U:T.C. del Comune di Trevignano Romano (RM), in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e giusto Decreto Sindacale di incarico prot.n. ___ del _____; di seguito definito come **Comune**

VISTI

- il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 6033/1974.
- lo schema di convenzione approvato, ai sensi dell'art.28-bis del D.P.R. 380/2001 con delibera di C.C. n. ___ del _____;

PREMESSO

1. che il soggetto attuatore ha in proprietà un'area sita nel Comune di Trevignano Romano in località Cupoletta, della superficie complessiva di mq 3.481, distinta al N.C.T. del Comune di Trevignano Romano al Foglio 10 mappale 35/p.;
2. che tale area è inclusa nella zona CII (residenziale, estensiva a ville) del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 6033/1974;
3. che il Soggetto Attuatore tramite PEC, ha presentato al SUAP del Comune di Trevignano Romano la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per la realizzazione di una Casa di Riposo per Anziani;

4. che ai sensi del citato art. 8 del D.P.R. 160/2010, ponendosi il progetto in variante rispetto al vigente P.R.G., è stata indetta apposita Conferenza dei Servizi finalizzata all'approvazione del progetto medesimo;
5. che in data giusto verbale redatto dal R.U.P., si è conclusa favorevolmente la Conferenza dei Servizi;
6. che in data con D.C.C. n° del si è preso atto della intervenuta variante al P.R.G. vigente e adottato per la realizzazione del progetto della Casa di Riposo per Anziani presentato dalla Società La Ficoraccia (S.R.L.), sui terreni sopra indicati;
7. che in forza dei disposti di legge ed in particolare del D.P.R. 380/2001 l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Privato-Soggetto attuatore;

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.P.R. 160/2010;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- Il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.
- il D.Lgs. n. 50 del 2016
- il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni;
- La Legge n.241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- lo Statuto del Comune di Trevignano Romano;
- il progetto di Permesso di Costruire costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale:

Tav. 1a Elaborati cartografici: stralcio PTP, stralcio PTPR tav. A e B, stralcio CTR, stralcio PRG vigente, stralcio variante generale al PRG adottata e controdedotta, stralcio catastale e particellare, ortofoto.

Tav. 1a Elaborati grafici: schema di allaccio ai servizi a rete esistenti, planimetria generale, calcolo SUL – cubatura e verifica parcheggi – planimetria con individuazione della superficie coperta e drenante; piante, prospetti e sezioni.

Tav. 2 Relazione tecnica.

Tav. 3 Documentazione fotografica. Stato dei luoghi attuale e inserimento dell'opera progettata nel contesto paesaggistico.

Tav. 4 Render.

Tav. 5 Calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione.

Tav. 6 Relazione sulla monetizzazione della aree da destinare a standards urbanistici.

Tav. 7 Schema di convenzione.

- la relazione-proposta istruttoria del Responsabile del Procedimento, materialmente allegata alla presente;

- _____

- _____

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura del Privato-Soggetto/i attuatore/i quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 La Proprietà-Soggetto attuatore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

2.3 Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Proprietà-Soggetto attuatore.

3.2 La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. La Proprietà s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti al Comune.

3.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

4.1 Il progetto convenzionato interessa un area avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq. 3.481 circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso di casa di riposo per anziani;
- la volumetria massima edificabile, riferita sia a superfici utile lorde sia accessorie, pari a mc 8.365,22;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m 11,80.

4.2 Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al P.d.C.C. originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrai e pedonali;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 4.1.

ART.5- ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

5.1. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, con le modalità e nella misura previste dalla presente convenzione e dalla legislazione vigente.

5.2 Il Soggetto attuatore si obbliga, pertanto, a corrispondere al Comune i seguenti oneri ordinari e straordinari:

- a) Contributo per oneri di urbanizzazione, che viene provvisoriamente determinato in Euro, tale importo sarà definitivamente calcolato all'atto del presente convenzionamento e corrisposto con le modalità di cui alla delibera del consiglio comunale n..... del

- b) Contributo relativo al costo di costruzione, che viene provvisoriamente determinato in Euro; tale importo sarà definitivamente calcolato all'atto del presente convenzionamento e corrisposto con le modalità di cui alla delibera del consiglio comunale n..... del
- c) Contributo straordinario di urbanizzazione di cui al comma 4 lett. d-ter) dell'art. 16 del DPR n.380/2001, valutato, secondo quanto stabilito nel Regolamento allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del....., in Euro 122.000,00 (centoventiduemila/00) da corrispondere con le medesime modalità di cui al punto b) che precede.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO E MONETIZZAZIONE AREE PUBBLICHE

6.1 Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- terziario (casa di riposo per anziani): S.U.L. mq 1887,37.

6.2 Il progetto di P.d.C. individua aree destinate a standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 complessivamente pari a mq 1.510 che sono integralmente monetizzate.

6.3 Si dà atto che le aree messe a disposizione dalla Proprietà-Soggetto attuatore per servizi di uso pubblico sono dimensionate in base ai disposti dell'art. 5 del D.M. 1444/68 ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

7.1 In attuazione del Permesso di costruire citato alla Premessa, la proprietà si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi dell'edificio da realizzare.

Le opere sono illustrate dalla tav. 1B, costituiva del P.d.C. citato.

7.2 Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, qualora realizzate direttamente dal Soggetto attuatore, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato alla richiesta di Permesso di costruire, verrà scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria dalla Proprietà, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.

La Proprietà-Soggetto attuatore s'impegna a versare - secondo le modalità di legge - la differenza tra gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione ed il costo delle opere da eseguire, quale risulta dal Computo richiamato.

(oppure)

La Proprietà-Soggetto attuatore assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art ... - comma ...- lett.) del D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei Contratti) sono eseguite direttamente dalla Proprietà-Soggetto attuatore, a proprie cure e spese; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

8.2 Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà-Soggetto attuatore senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 50/2016, nei casi previsti dalla citata normativa.

8.3 La Proprietà-Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

8.4 La Proprietà-Soggetto attuatore assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà-Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere stesse.

8.5 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà-Soggetto attuatore.

8.6 La Proprietà-Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.

8.7 La Proprietà-Soggetto attuatore autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di P.d.C.C., non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.

La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora – per un tempo non inferiore a 90 gironi - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

Nel caso, la Proprietà-Soggetto attuatore si impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Con la sostituzione di cui sopra, la Proprietà-Soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 9 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico alla Proprietà-Soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

9.2 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 10.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART.10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo

delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del P.d.C.C.

10.2 Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà- Soggetto attuatore, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

10.3 La Proprietà- Soggetto attuatore s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico della Proprietà- Soggetto attuatore, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

10.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

11.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, la Proprietà- Soggetto attuatore presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € ... (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva oltre le somme a disposizione dell'amministrazione come da Quadro Economico allegato all'istanza di P.d.C.C. - Tav.....), con polizza bancaria/assicurativa n. ... in data ..., emessa da ... , con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

11.2 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

11.3 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

In ogni caso la Proprietà- Soggetto attuatore è obbligata anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

12.1 Il progetto di ... , redatto in conformità alle norme di legge da ... iscritto all'Ordine ... della Provincia di ... al n. ... , è costituito dai seguenti elaborati:

...

...

...

12.2 Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

13.1 La presente Convenzione ha validità di ... anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Permesso di costruire convenzionato indicato alla precedente premessa F).

ART. 14 -SPESE

14.1 Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà-Soggetto attuatore .

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

15.1 La Proprietà-Soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

15.2 La Proprietà-Soggetto attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, firmato e sottoscritto in Trevignano Romano il

Per il Comune

Per il Soggetto attuatore