

Protocollo RC n. 8946/09

## Deliberazione n. 84

### **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2009

VERBALE N. 62

Seduta Pubblica del 1° ottobre 2009

Presidenza: POMARICI - PICCOLO

L'anno duemilanove, il giorno di giovedì uno del mese di ottobre, alle ore 16,15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 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. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente del Consiglio Comunale Samuele PICCOLO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,20 – il Presidente Marco POMARICI, assunta la presidenza dell'Assemblea, dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 38 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Alzetta Andrea, Aurigemma Antonio, Azuni Maria Gemma, Berruti Maurizio, Casciani Gilberto, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Ferrari Alfredo, Fioretti Pierluigi, Gasperini Dino, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masino Giorgio Stefano, Mollicone Federico, Naccari Domenico, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Orsi Francesco, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Rocca Federico, Santori Fabrizio, Smedile Francesco, Storace Francesco, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Valeriani Massimiliano, Vannini Scatoli Alessandro e Zambelli Gianfranco.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Angelini Roberto, Bianconi Patrizio, Cantiani Roberto, Cassone Ugo, Ciardi Giuseppe, Cirinnà Monica, De Luca Pasquale, Masini Paolo, Mei Mario, Mennuni Lavinia, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Parsi Massimiliano, Pelonzi Antongiulio, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Siclari Marco, Stampete Antonio, Todini Ludovico Maria e Visconti Marco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir, Okeadu Victor Emeka e Salvador Romulo Sabio.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, il Vice Sindaco Cutrufo Mauro e gli Assessori Corsini Marco, De Lillo Fabio e Ghera Fabrizio.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente procede alla temporanea sostituzione del Consigliere Segretario Zambelli con il Consigliere Nanni.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 101<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

101<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 1° luglio 2009 n. 52)

### **Approvazione dello schema generale di Convenzione Urbanistica.**

Premesso che ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

Che con deliberazione n. 229 del 4 dicembre 1982 il Consiglio Comunale ha approvato lo schema generale di atto d'obbligo tipo e lo schema di Convenzione Urbanistica tipo, riguardante le aree e i comprensori di PRG, cui devono aderire coloro che intendono procedere all'edificazione delle aree e dei comprensori soggetti a convenzione, a parziale modifica della deliberazione consiliare n. 2996 del 27 ottobre 1967;

Che con deliberazioni successive e da ultimo con deliberazione consiliare n. 455 del 29 aprile 1986 si è proceduto ad integrare la deliberazione consiliare n. 229 del 4 febbraio 1982 per adeguare sia i tempi globali di definizione dei piani di lottizzazione sia le quote di contributo dovuto relativamente agli oneri di urbanizzazione;

Che con deliberazione n. 333 del 19 maggio 2004 la Giunta Comunale ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali approvati ed in particolare ha approvato lo schema di atto d'obbligo necessario per la successiva stipula della Convenzione Urbanistica;

Che con deliberazione n. 41 del 24 febbraio 1995 del Consiglio Comunale sono stati definiti i criteri e le procedure per la formazione dei Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'art. 11 della legge n. 493 del 1993 e dei Programmi di Riqualificazione Urbana (P.R.I.U.) di cui all'art. 2 della legge n. 179 del 1992 e lo schema di convenzione tipo, definito secondo l'art. 7 del D.M. del 21 dicembre 1994, che sarà adattato ad ogni singola proposta d'intervento inclusa in ogni programma urbanistico;

Considerato che il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, codificando i principi fondamentali e generali relativi alla disciplina edilizia, ha previsto nell'art. 12, comma 2, che il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati a procedere

all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;

Che il citato Testo Unico contiene, altresì, all'art. 16 il principio per cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, con facoltà per il titolare del permesso, a scomputo totale o parziale della quota relativa agli oneri di urbanizzazione, di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;

Che fino alla fine degli anni '90, era prassi consentita che il soggetto privato che assumeva l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti alla Pubblica Amministrazione, potesse realizzare direttamente i lavori oppure affidarne l'esecuzione, senza particolari formalità o vincoli, a impresa di sua fiducia;

Che tale modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata messa in discussione a partire dalla sentenza della Corte di Giustizia delle Comunità Europee 12 luglio 2001 (causa n. 399/1998) laddove si è affermato, per la prima volta, che l'affidamento delle opere in questione, quando di importo superiore alla soglia comunitaria, deve seguire le regole della gara come fissate dalle direttive al pari delle opere pubbliche;

Che il legislatore italiano è intervenuto più volte nell'intento di recepire tale principio nella legislazione interna, dapprima modificando la Legge-quadro in materia di lavori pubblici n. 109 del 1994 e, poi, inserendo una apposita disciplina della fattispecie nel Codice dei Contratti Pubblici, approvato con Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

Che l'entrata in vigore del Codice dei Contratti Pubblici, con il susseguirsi delle modifiche al testo originario operate dai tre decreti correttivi, ha creato rilevanti problemi interpretativi tanto da determinare presso le amministrazioni locali notevoli difficoltà applicative;

Che ulteriori principi interpretativi e applicativi sono stati successivamente ancora affermati, soprattutto con riferimento alle modalità di calcolo della soglia di riferimento, dalla Corte di Giustizia delle Comunità Europee con sentenza 21 febbraio 2008 in causa C-412/2004;

Che in merito è intervenuta anche l'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici con la determinazione n. 4 del 2008 relativamente alle altre opere, diverse da quelle di stretta urbanizzazione, eseguite dal privato all'interno delle convenzioni urbanistiche;

Che l'incertezza della disciplina effettivamente applicabile si è riflessa su tutta l'attività urbanistica cittadina, di fatto bloccando la stipula di molte convenzioni necessarie all'avvio dei programmi urbanistici;

Che in ordine al problema delle opere a scomputo la Giunta Comunale, già con memoria del 25 febbraio 2009, ha indicato una prima serie di criteri atti a chiarire le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione dando mandato agli Uffici affinché nella predisposizione del testo delle convenzioni urbanistiche fossero inserite clausole negoziali conformi alle nuove norme di legge che, in quanto tali, sono immediatamente applicabili indipendentemente dalla approvazione di una nuova convenzione tipo;

Considerato altresì che l'esperienza soprattutto recente ha dimostrato le anomalie e le disfunzioni di programmi ed interventi urbanistici in cui si sono verificati episodi di mancata o tardiva realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto alla tempistica della edificazione privata, e che tali anomalie hanno causato gravi disagi e disservizi ai cittadini insediati o insediandi nelle aree interessate, con risultati che allontanano l'Amministrazione dall'obiettivo politico di un'urbanistica matura al servizio dell'interesse collettivo;

Che si è sempre più progressivamente affermata la consapevolezza che lo sviluppo urbanistico della città si debba accompagnare a requisiti di qualità estetica e architettonica, che – se non possono essere imposti, al di là delle prescrizioni edilizie e costruttive volte a garantire la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica, alle costruzioni private – possono almeno essere perseguiti nella realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione secondaria;

Che anche la recente approvazione del Piano Regolatore Generale rende indispensabile che le prescrizioni convenzionali tengano conto delle regole e degli istituti desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione per la disciplina di taluni aspetti nella realizzazione dei piani e dei programmi urbanistici;

Ritenuto che per rilanciare l'economia cittadina rendendo libero il volano urbanistico, appare prioritaria una chiara definizione del rapporto tra soggetto pubblico e soggetto privato, anche alla luce delle difficoltà emerse a causa della mancanza di un quadro organico di regole che definisca ruoli e funzioni precise in carico ad entrambi i soggetti;

Che per affrontare tutte le tematiche sopra evidenziate sono maturi i tempi per una nuova definizione di più attuali regole urbanistiche, che da un lato recepiscano le recenti norme in materia di affidamento delle opere a scomputo, dall'altro traducano nuovi indirizzi ispiratori di un miglior rapporto tra l'Amministrazione e i privati nella trasformazione del territorio;

Che per quanto riguarda la materia delle opere di urbanizzazione, deve essere di norma preferita e quanto più possibile incentivata l'opzione che affida al privato titolare del permesso di costruire la progettazione e l'esecuzione delle opere stesse a scomputo degli oneri dovuti alla Amministrazione, in quanto soluzione più funzionale ed efficiente e quindi più conveniente per l'interesse pubblico, mentre deve essere considerata del tutto residuale ed eccezionale l'ipotesi di realizzazione delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale;

Che una volta scelta l'opzione esecutiva a cura del soggetto titolare del permesso di costruire, deve essere data la più ampia attuazione possibile al principio di privatizzazione, con attribuzione al privato della completa responsabilità progettuale e realizzativa, e con riserva in capo alla Amministrazione delle sole funzioni di controllo e di vigilanza, il tutto in un quadro di rigoroso riparto dei ruoli e delle competenze;

Che la finalità di assicurare sempre maggiori livelli di qualità urbanistica ed architettonica nello sviluppo e nella trasformazione della città può essere perseguita anche pretendendo dai privati sin dalla sottoscrizione degli atti d'obbligo di concorrere all'interesse pubblico realizzando con progetti di qualità quelle opere di urbanizzazione secondaria che si prestano per natura e caratteristiche ad assumere rilevanza sotto il profilo architettonico e ambientale;

Che per la scelta del migliore progetto si deve poter beneficiare del confronto tra più soluzioni e nel contempo si deve assicurare l'accesso con criteri di trasparenza a tutti i professionisti capaci di dare il proprio apporto, e che entrambe le esigenze possono essere soddisfatte prevedendo che il privato scelga il progetto in esito ad un concorso pubblico di idee, i cui risultati siano condivisi dall'Amministrazione;

Che, sotto altro profilo, occorre garantire alla collettività che la realizzazione della edificazione privata avvenga solo dopo che sia completata l'urbanizzazione almeno primaria delle aree soggette a trasformazione, e che sia con certezza avviato il processo di realizzazione delle connessioni esterne, dotando gli ambiti di intervento di efficaci infrastrutture soprattutto in termini di mobilità viaria al fine di assicurare gli elementari livelli di qualità della vita ai cittadini che si insediano in un determinato contesto urbano, evitando così il ripetersi di quei fenomeni di sordinato sviluppo del territorio che tanto hanno caratterizzato la cronaca recente;

Che per tale motivo, appare necessario disciplinare un modello giuridico procedimentale per cui, abbandonata l'esperienza (pur in astratto conforme a legge ma troppo spesso foriera di patologie) del progressivo svincolo delle cubature al graduale procedere delle opere di urbanizzazione, si convenga con il privato che il rilascio dei permessi di costruire sia interamente subordinato – salvo quei casi in cui ciò non sia impossibile sotto il profilo tecnico – alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e almeno all'affidamento dell'appalto delle opere di connessione esterna;

Che in tale mutato contesto delle reciproche obbligazioni, anche la disciplina delle garanzie fideiussorie deve essere di conseguenza adeguato eliminando quelle sovrapposizioni e quelle duplicazioni che possano tradursi in vessazioni per il privato non strettamente funzionali all'interesse pubblico;

Che di contro anche il ruolo dell'Amministrazione deve essere fortemente responsabilizzato relativamente a quegli aspetti del rapporto (approvazione delle varianti e del collaudo, presa in consegna delle opere dopo la loro ultimazione) nei quali ritardi ed ostacoli non sono compatibili con l'immagine di un'Amministrazione moderna ed efficiente;

Che per dare veste contrattuale alle regole e alle prescrizioni sin qui considerate, è dunque opportuno e necessario disciplinare ex novo l'intera procedura da seguire per la progettazione, l'affidamento, la realizzazione, la manutenzione delle opere pubbliche assunte dai soggetti privati all'interno dei programmi urbanistici, e inoltre regolare tutte le obbligazioni, in capo al privato ed in capo all'Amministrazione Comunale, relative all'attuazione dei programmi oggetto di convenzione;

Che, pertanto, risulta opportuno definire un nuovo schema di Convenzione Urbanistica tipo, aggiornato alla mutate disposizioni legislative, che contenga sia le clausole generali destinate ad essere applicate in tutte le operazioni di trasformazione del territorio qualunque sia lo strumento attuativo prescelto, sia le clausole speciali destinate a disciplinare in via integrativa e, ove occorra, modificativa, il singolo strumento tenendo conto della sua specificità;

Che per quanto riguarda gli interventi urbanistici all'interno dei Piani di Zona ex lege n. 167/1962 è opportuna la redazione di una diversa e autonoma convenzione tipo che tenga conto della più estesa specificità della materia;

Che, con riferimento ai Piani Particolareggiati di Zona "O", il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 53 del 25 giugno 2009, ha previsto la relativa disciplina convenzionale;

Che la nuova convenzione deve disciplinare tutti i rapporti ad oggi privi di disciplina contrattuale propria, ad eccezione dei programmi urbanistici in cui la selezione degli interventi privati sia avvenuta tramite bando recante apposito schema di convenzione tipo. In tale caso si applicano unicamente le disposizioni del nuovo schema di Convenzione Urbanistica relative all'esecuzione delle opere a scomputo in attuazione del Decreto Legislativo n. 163/2006.

Vista la L. n. 1150/1942;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Considerato che in data 25 giugno 2009 il Dirigente dell'U.O. V, Politiche Attuazione PRG, del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Matta";

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, 2° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta, in data 7 luglio 2009, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Municipi per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che dai Municipi I e IV non è pervenuto alcun parere;

Che, con deliberazione in atti, hanno espresso parere favorevole i Consigli dei Municipi II, III, V, VII, VIII, XI, XVIII, XIX e XX;

Che i Consigli dei Municipi VI, IX, X, XII, XIII e XV hanno espresso parere favorevole con le seguenti richieste e/o osservazioni:

#### Municipio VI:

All'art. 1 – Parte Generale – si consiglia di inserire la seguente frase: “La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune e il soggetto attuatore in ordine all’attuazione della proposta di interventi così come individuata dall’iter partecipativo e dalla disciplina urbanistica di riferimento.

In particolare, la presente convenzione è volta a definire:

- gli impegni del Comune;
- i tempi di realizzazione della proposta d'intervento;
- descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- tempi e le modalità di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- i tempi e le modalità di progettazione e realizzazione e commercializzazione degli interventi privati.

Inoltre si suggerisce, poiché dalla bozza di proposta non si evince, di indicare dove il Municipio sia parte attiva e pregiudizievole nell'iter approvativo degli interventi oggetto di convenzione;

#### Municipio IX:

Art. 11 – Determinazione, corresponsione del contributo straordinario e di altri oneri

Comma 6, al primo capoverso dopo la parola “privata” sostituire la frase: “dichiara di avvalersi della facoltà di” con: “chiede con motivazioni di avvalersi della possibilità”, sempre al primo capoverso dopo la parola “eseguire” aggiungere: “previa specifica autorizzazione dell’Amministrazione Comunale”;

Art. 13 – Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati

Comma 6, al quarto capoverso dopo la frase “intervenire entro...” sostituire “sessanta” con: “cento”; al sesto capoverso dopo la frase “il termine di” sostituire “sessanta” con: “cento”;

Art. 15 – Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento

Comma 4, al primo capoverso dopo la parola “gare” sostituire “resteranno nella disponibilità della parte privata all'interno” con: “sono utilizzati secondo scelte indicate dall’Amministrazione Comunale e rientrano all'interno”, al secondo capoverso dopo la parola “destinati” sostituire “a coprire tutte le eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel corso dell'appalto” con: “a eventuali lavori necessari individuati nell'appalto, connessi con “opera sulla base della scelta operata dall’Amministrazione Comunale”;

#### Art. 16 – Esecuzione delle opere pubbliche assunte dalla componente privata

Comma 4, al secondo capoverso dopo la frase “intervenire entro” sostituire “sessanta” con: “cento”, al terzo capoverso dopo la parola “trasmissione” aggiungere: “(protocollo ricevuta richiesta)”, al quinto capoverso sostituire “sessanta” con: “cento”;

#### Art. 17 – Collaudo opere pubbliche

Comma 2 al quarto capoverso dopo la parola “decorsi” sostituire “trenta” con “sessanta”, comma 3 al terzo capoverso dopo le parole “Amministrazione Comunale” aggiungere: “entro sette giorni”;

#### Municipio X:

Non si condivide la prevista procedura di collaudo degli edifici costruiti in base alla nuova convenzione che prevede l’individuazione di un responsabile collaudatore ad esclusiva iniziativa della parte privata in appositi elenchi di professionisti abilitati;

#### Municipio XII:

All’art. 17 si propone di sostituire il comma 2 con il seguente:

“L’organo di collaudo, a composizione singola o collegiale, è nominato dall’Amministrazione Comunale, con onere a carico della parte privata, ed è composto da soggetti iscritti all’elenco dei collaudatori presso il Dipartimento XII”;

All’art. 17 si propone di aggiungere il seguente comma:

“L’Amministrazione Comunale provvede alla nomina di una Commissione di vigilanza che segua lo stato di avanzamento delle opere pubbliche nel corso della loro realizzazione. A tale Commissione partecipa un tecnico della U.O.T. del Municipio competente per territorio”;

#### Municipio XIII:

al settimo capoverso del “ritenuto” nelle premesse, aggiungere: “l’elenco completo delle opere rientranti nell’urbanizzazione primaria e secondaria”;

nell’art. 17 – comma 2 – “L’organo di collaudo deve essere collegiale, minimo tre persone, di cui un terzo nominato dalla parte privata”;

nell’art. 17 – comma 5 – “... che vi provvede nel termine di un anno dalla data della sua formale trasmissione ...”;

nell’art. 17 – comma 6 – “che non venga applicato il silenzio assenso”;

#### Municipio XV:

All’art. 17, comma 2, sostituire tutto il secondo periodo con il seguente: “I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dall’Amministrazione Comunale”;

All’art. 6, comma 1, alla riga 6, dopo la parola “espressa” eliminare la parola “tacita”;

All’art. 12, comma 1, alla riga 3, dopo la parola “esecuzione” eliminare: “nonché il collaudo tecnico e funzionale” e aggiungere la seguente frase “il collaudo tecnico e funzionale spetta agli Uffici Tecnici dell’Amministrazione Comunale”;

All’art. 16, comma 4, eliminare il periodo finale da “decorso inutilmente” fino a “intende approvata”;

Che i Consigli dei Municipi XVI e XVII hanno espresso parere contrario con le seguenti richieste e/o osservazioni:

Municipio XVI:

- a) Art. 3 eliminare i commi 2, 3, e 4.;
- b) Art. 4 – aggiungere alla fine: “In ogni caso tutte le opere di connessione esterna o infrastrutturale e servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico non riconducibili agli standard locali e alle opere di urbanizzazione devono essere completate prima della stipula della convenzione”;
- c) Art. 9 – aggiungere alla fine del secondo comma: “Il contributo sarà utilizzato sulla base delle richieste dei Municipi sulla zona di ricaduta dell’intervento per la realizzazione di altre opere oltre quelle previste dal regime convenzionale”;
- d) Art. 10, al comma 4 – sostituire l’intero capoverso con il seguente: “Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui ai commi precedenti, il Comune, eccetto i casi previsti successivamente nell’articolo 14, mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale della parte comparente privata indice gara per l’esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti fissando anche il tempo massimo di esecuzione e predisponendo uno schema di contratto di appalto”;
- e) Art. 11, al comma 2 – sostituire la frase “con scelta rimessa alla sua facoltà” con la seguente “con scelta rimessa all’Amministrazione Comunale” inoltre, sopprimere, alla fine del comma 2, i riferimenti agli articoli 15 e 16 che verranno successivamente soppressi”;
- f) Art. 11 – sostituire nel comma 6 le parole “dichiara di avvalersi della facoltà di eseguire” con “, su indicazione dell’Amministrazione Comunale competente, esegue”;
- f-bis) Art. 11 comma 7 – in relazione a quanto indicato ai commi 5 e 6 il contributo sarà utilizzato sulla base delle richieste dei Municipi sulla zona di ricaduta dell’intervento per la realizzazione di altre opere oltre quelle previste dal regime convenzionale;
- g) Artt. 14, 15 e 16 – sopprimere interamente gli articoli e sostituirli con il seguente testo indicato come il nuovo articolo 14:
  - “ 1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite dall’operatore economico aggiudicatario della procedura di cui all’art. 10 punto 4 (casi come emendato sopra al punto b, a spese esclusive dei comparenti privati.
  - 2. Il Comune affida l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base di un Capitolato speciale d’appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere sono concordati preventivamente con i comparenti ai quali sono sottoposti prima dell’approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni. In caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente, prescindendo dal parere dei comparenti. All’esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei Contratti e, facoltativamente, il Capitolato generale d’appalto.



3. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati liberamente dai componenti privati e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001; l'onere è direttamente "a carico dei componenti privati".
  4. Fanno eccezione rispetto alla procedura di cui all'art. 10 punto 4 le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti approvato con Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei componenti privati.
  5. Fa eccezione altresì rispetto alla procedura di cui all'art. 10 punto 4, purché non in contrasto con la normativa nazionale ed europea, il caso di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, per motivi di ordine tecnico indicato dall'Amministrazione, sono strutturalmente connesse alle opere private e non possono essere eseguite separatamente per un motivo obiettivo di funzionalità complessiva";
- h) Art. 17, al comma 2 sostituire la frase "è nominato dalla parte privata e con onere a proprio carico" con "è nominato dall'Amministrazione con onere a carico della parte privata";
  - i) Art. 17, al comma 2 sostituire la frase "I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dalla parte privata alla Amministrazione; decorsi trenta giorni senza che l'Amministrazione esprima motivo di dissenso la nomina si intende condivisa" con "I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati alla parte privata dalla Amministrazione";
  - l) Art. 19, al comma 2 aggiungere dopo "primaria" le seguenti parole: "e secondaria" e sopprimere da: "Ai fini del presente comma ... .." fino alla fine del capoverso";
  - m) Art. 20, al comma 1, dopo "I componenti si obbligano" sostituire con: "a richiedere alla Sovrintendenza Comunale ed alla Soprintendenza Archeologica il nulla osta preventivo alla realizzazione del progetto. Il soggetto attuatore è tenuto ad effettuare, a propria cura e spese, indagini archeologiche, indirizzate e sorvegliate dalla Sovrintendenza Comunale e Soprintendenza Archeologica, preventive in caso di interventi che comportino escavazioni, perforazioni o rinterri, così come previsto dall'art. 16 comma 8 delle NTA del nuovo PRG".  
Al comma 2 dopo: "prosecuzione dei lavori", inserire "nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 90 e 91 del D.Lgs. n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 3bis, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione che la Soprintendenza Statale dispone a carico del soggetto attuatore e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza Statale.";
  - n) Art. 25, al comma 1 – indicare il termine di "10 anni" e sopprimere da: "salvo che le parti....." fino alla fine del capoverso;

## Municipio XVII:

- a) Art. 4 - aggiungere alla fine:  
 “in ogni caso tutte le opere di connessione esterna o infrastrutturale e servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico non riconducibili agli standard locali e alle opere di urbanizzazione devono essere completate prima della stipula della convenzione”;
- b) Art. 10, al punto 4 – sostituire l’intero capoverso con il seguente:  
 “Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui ai precedenti commi, il Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) su impulso della parte componente privata indice gara per l’esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti fissando anche il tempo massimo di esecuzione e predisponendo uno schema di contratto di appalto”;
- c) Art. 11, al punto 2 sostituire la frase “con scelta rimessa alla sua facoltà” con la seguente: “con scelta rimessa all’Amministrazione Comunale”;
- d) Art. 11 – sopprimere i punti 5 e 6;
- e) Artt. 14, 15 e 16 sopprimere interamente gli articoli e sostituirli con il seguente testo:  
 “ 1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite dall’operatore economico aggiudicatario della procedura di cui all’art. 10 punto 4, a spese esclusive dei componenti privati.  
 2. Il Comune affida l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base di un Capitolato speciale d’appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere sono concordati preventivamente (con i componenti ai quali sono sottoposti prima dell’approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni. In caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente, prescindendo dal parere dei componenti. All’esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei Contratti e, facoltativamente, il Capitolato generale d’appalto.  
 3. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati liberamente componenti privati e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001; l’onere è direttamente a carico dei componenti privati.  
 4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti approvato con Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei componenti privati”;
- f) Art. 17, al punto 2 sostituire la frase “è nominato dalla parte privata e con onere a proprio carico” con: “è nominato dall’Amministrazione con onere a carico della

- parte privata”;
- g) Art. 17, al punto 2 sostituire la frase “i nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dalla parte privata all’Amministrazione, decorsi trenta giorni senza che l’Amministrazione esprima motivo di dissenso la nomina si intende condivisa” con: “I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati alla parte privata dall’Amministrazione; decorsi trenta giorni senza che la parte privata esprima motivo di dissenso la nomina si intende condivisa”;
  - h) Art. 19, al punto 2 aggiungere dopo “primaria” le seguenti parole: “e secondaria” e sopprimere da: “Ai fini del presente comma ..... fino alla fine del capoverso”;
  - i) Art. 25, al punto 1 indicare il termine di “10 anni” e sopprimere da: “salvo che le parti ...” fino alla fine del capoverso;
  - l) Art. 25, sopprimere il punto 2;

Che la Giunta Comunale nella seduta del 23 settembre 2009 in merito alle richieste dei Municipi, ha rappresentato quanto segue:

#### Municipio VI:

Art. 1, Parte Generale: il suggerimento proposto rappresenta una diversa formula stilistica rispetto al carattere sistematico e schematica che si è inteso imprimere allo schema di convenzione pertanto non si ritiene condivisibile parimenti anche la seconda parte non è condivisa in quanto la partecipazione resta ferma nelle previsioni normative sempre richiamate nello schema di Convenzione Urbanistica;

#### Municipio IX:

Art. 11, comma 6, primo capoverso: l’emendamento non viene accolto in quanto non ritenuto dirimente ai fini delle modalità di assumere a scomputo gli oneri derivanti dalla monetizzazione degli standard non reperiti;

Art. 13, comma 6, quarto e sesto capoverso: la scelta di prevedere il termine indicato di 60 gg. costituisce una precisa volontà di accelerare anche le attività dei privati di competenza dell’Amministrazione Comunale nell’ottica unitaria di snellimento ed efficienza delle procedure;

Art. 15, comma 4, primo e secondo capoverso: l’emendamento non viene accolto in quanto la previsione negoziale è una delle applicazioni del principio dell’obbligazione facoltativa, principio sotteso all’istituto dello scomputo come confermato dalla stessa autorità di vigilanza (det. n. 7/2009);

Art. 16, comma 4: l’emendamento non viene accolto perchè la scelta di prevedere il termine indicato di 60 gg. costituisce una precisa volontà di accelerare anche le attività di competenza dell’Amministrazione Comunale nell’ottica unitaria di snellimento ed efficienza delle procedure;

Art. 17, comma 2: l’emendamento non viene accolto in quanto vale lo stesso principio di cui sopra;

Art. 17, comma 3: l’emendamento non viene accolto in quanto la cautela suggerita risulta già assorbita dalle previsioni negoziali per cui i titoli abilitativi vengono rilasciati all’accertata realizzazione dell’OOUUPP mentre le relative garanzie finanziarie vengono mantenute fino all’approvazione da parte dell’Amministrazione Comunale degli atti di collaudo;

#### Municipio X:

Pur nella incertezza del rilievo (collaudo edifici, a fronte del disciplinato collaudo di opere pubbliche) l'osservazione non è condivisibile in quanto, considerata la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di attribuire al privato il ruolo di stazione appaltante, trova applicazione l'art. 141 co. 4 del Codice Contratti e la determinazione dell'Autorità di Vigilanza dei LL.PP. che con determinazione n. 7/2009 ha stabilito che "spetta alla stazione appaltante privata la nomina dei collaudatori";

#### Municipio XII:

Art. 17, comma 2: l'emendamento non viene accolto in quanto, considerata la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di attribuire al privato il ruolo di stazione appaltante, trova applicazione l'art. 141 co. 4 del Codice Contratti che prevede la nomina dei componenti a cura della stazione appaltante stessa. La previsione negoziale in esame è confortata anche dalla recente determinazione n. 7 dell'Autorità di Vigilanza dei LL.PP.;

Art. 17, nuovo comma: l'emendamento non è accolto in quanto già contenuto nelle previsioni dell'art. 23 dello schema di CU;

#### Municipio XIII:

Nelle premesse: l'emendamento non viene accolto in quanto già previsto dall'art. 4 dello schema di Convenzione Urbanistica;

Art. 17, comma 2: l'osservazione non è condivisibile in quanto, considerata la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di attribuire al privato il ruolo di stazione appaltante, trova applicazione l'art. 141 co. 4 del Codice Contratti che prevede la nomina dei componenti a cura della stazione appaltante stessa. La previsione negoziale in esame è confortata anche dalla recente determinazione n. 7 dell'Autorità di Vigilanza dei LL.PP.;

Art. 17, comma 5 e 6: gli emendamenti non vengono accolti in quanto sarebbero in contrasto con quanto previsto dall'art. 141 co. 3 del Codice degli Appalti;

#### Municipio XV:

Art. 17, comma 2: l'emendamento non viene accolto in quanto, considerata la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di attribuire al privato il ruolo di stazione appaltante, trova applicazione l'art. 141 co. 4 del Codice Contratti che prevede la nomina dei componenti a cura della stazione appaltante stessa. La previsione negoziale in esame è confortata anche dalla recente determinazione n. 7 dell'Autorità di Vigilanza dei LL.PP.;

Art. 6, comma 1: l'emendamento non viene accolto per le medesime ragioni in riferimento al procedimento disciplinato dall'art. 141 del Codice dei Contratti;

Art. 12, comma 1: l'emendamento non viene accolto in quanto si tratta di opere realizzate dai soggetti operanti in regime di esclusiva;

Art. 16, comma 4: l'emendamento non viene accolto in quanto la scelta di prevedere l'approvazione tacita rientra nell'intento, già manifestato, di accelerare anche le attività di competenza dell'Amministrazione Comunale nell'ottica unitaria di snellimento ed efficienza delle procedure;

**Municipio XVI:**

Art. 3: l'osservazione non è accolta in quanto la previsione negoziale mira a disciplinare il frazionamento si renda necessario per le caratteristiche specifiche dell'intervento dedotto in convenzione;

Art. 4: l'emendamento non viene accolto in quanto le opere aggiuntive non possono che essere oggetto di contrattazione ai fini del completamento del programma urbanistico dedotto e pertanto trovano il loro presupposto nella stipula della Convenzione Urbanistica che determina il sorgere dei relativi obblighi;

Art. 9: l'emendamento non viene accolto in quanto le decisioni dell'Amministrazione Comunale sul come utilizzare le entrate derivanti dal costo di costruzione non paiono negoziabili in quanto rimesse esclusivamente a scelte discrezionali dell'Amministrazione Comunale e comunque da adottarsi per singole fattispecie;

Art. 10, comma 4: l'emendamento non viene accolto in quanto l'art. 32, co. 1 lett. g) del Codice Contratti lascia all'Amministrazione Comunale la scelta di procedere ad indire la gara o di demandare l'intera procedura di evidenza pubblica al privato titolare del Permesso di Costruire. Questa Amministrazione Comunale ha deciso di optare per la seconda alternativa per gli evidenti vantaggi che questa comporta in termini di responsabilità e costi;

Art. 11, comma 2: l'emendamento non viene accolto in quanto il principio posto a fondamento dello scomputo si fonda sulla facoltà di scelta rimessa al privato giusto art. 16 co. 2 del Testo Unico dell'Edilizia;

Art. 11, comma 6: l'emendamento non viene accolto in quanto tautologico poiché il co. 23 dell'art. 7 delle NTA prevede lo scomputo della monetizzazione solo per opere pubbliche comunque eccedenti il dovuto e pertanto non possono che essere rimesse alla valutazione dell'Amministrazione Comunale (l'assunto è confermato dalla seconda parte del medesimo comma);

Art. 11, comma 7: l'osservazione non è condivisibile in quanto già contenuta nell'art. 20 delle NTA del PRG posto a presupposto dell'articolato della convenzione;

Artt. 14, 15 e 16: l'emendamento non viene accolto in quanto i principi dell'evidenza pubblica restano preservati anche nel caso in cui la parte privata assuma la realizzazione delle opere, si è ritenuto di articolare in tre distinte previsioni le modalità di affidamento e di esecuzione delle opere proprio al fine di non lasciare margini di incertezza nell'applicazione sia della norma che delle scelte operate dall'Amministrazione Comunale;

Art. 17, comma 2, prima parte: l'emendamento non viene accolto in quanto, considerata la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di attribuire al privato il ruolo di stazione appaltante, trova applicazione l'art. 141 co. 4 del Codice Contratti che prevede la nomina dei componenti a cura della stazione appaltante stessa. La previsione negoziale in esame è confortata anche dalla recente determinazione n. 7 dell'Autorità di Vigilanza dei LL.PP.;

Art. 17, comma 2, seconda parte: l'emendamento non viene accolto per diretta conseguenza della precedente determinazione al riguardo;

Art. 19, comma 2: l'emendamento non viene accolto in quanto la ratio sottesa alla previsione negoziale è chiaramente esplicitata al primo comma dell'art. 19 e si fonda sul principio cardine di subordinare l'edificazione all'assolvimento almeno delle OOUUPP.

Peraltro l'assolvimento delle OOUUSS è garantito da idonee garanzie finanziarie come stabilito dalla legge;

Art. 20: l'emendamento non viene accolto in quanto trattasi di materia già disciplinata da norme di settore nonché dalle stesse NTA (art. 16 co. 8);

Art. 25, comma 1: l'emendamento non viene accolto in quanto la varietà delle tipologie di interventi urbanistici rende preferibile caso per caso la durata della convenzione;

#### Municipio XVII:

Art. 4: l'emendamento non viene accolto in quanto le opere aggiuntive non possono che essere oggetto di contrattazione ai fini del completamento del programma urbanistico dedotto e pertanto trovano il loro presupposto nella stipula della Convenzione Urbanistica che determina il sorgere dei relativi obblighi;

Art. 10, punto 4: l'emendamento non viene accolto in quanto l'art. 32, co. 1 lett g) del Codice Contratti lascia all'Amministrazione Comunale la scelta di procedere ad indire la gara o di demandare l'intera procedura di evidenza pubblica al privato titolare del Permesso di costruire. Questa Amministrazione Comunale ha deciso di optare per la seconda alternativa per gli evidenti vantaggi che questa comporta in termini di responsabilità e costi;

Art. 11, punto 2: l'emendamento non viene accolto in quanto il principio posto a fondamento dello scomputo si fonda sulla facoltà di scelta rimessa al privato giusto art. 16 co. 2 del Testo Unico dell'Edilizia;

Art. 11, punti 5 e 6: l'emendamento non viene accolto in quanto la monetizzazione degli standard non reperiti e lo scomputo dei relativi oneri sono possibilità previste dalle NTA del PRG;

Artt. 14, 15 e 16: l'emendamento non viene accolto in quanto i principi dell'evidenza pubblica restano preservati anche nel caso in cui la parte privata assuma la realizzazione delle opere, si è ritenuto di articolare in tre distinte previsioni le modalità di affidamento e di esecuzione delle opere proprio al fine di non lasciare margini di incertezza nell'applicazione sia della norma che delle scelte operate dall'Amministrazione Comunale;

Art. 17, punto 2, prima parte: l'emendamento non viene accolto in quanto, considerata la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di attribuire al privato il ruolo di stazione appaltante, trova applicazione l'art. 141 co. 4 del Codice Contratti che prevede la nomina dei componenti a cura della stazione appaltante stessa. La previsione negoziale in esame è confortata anche dalla recente determinazione n. 7 dell'Autorità di Vigilanza dei LL.PP.;

Art. 17, punto 2, seconda parte: l'emendamento non viene accolto per diretta conseguenza della precedente determinazione al riguardo;

Art. 19, punto 2: l'emendamento non viene accolto in quanto la ratio sottesa alla previsione negoziale è chiaramente esplicitata al primo co. dell'art. 19 e si fonda sul principio cardine di subordinare l'edificazione all'assolvimento almeno delle OOUUPP. Peraltro l'assolvimento delle OOUUSS è garantito da idonee garanzie finanziarie come stabilito dalla legge;

Art. 25, punto 1: l'emendamento non viene accolto in quanto la varietà delle tipologie di interventi urbanistici rende preferibile caso per caso la durata della convenzione;

Art. 25, punto 2: l'emendamento non viene accolto in quanto accogliendo questo emendamento cagionerebbe il blocco del programma urbanistico nell'esplicitato caso di situazioni indipendenti dalla volontà della parte privata.

Per tutto quanto sopra esposto, la Giunta Comunale si è determinata nel ritenere non accoglibili tutte le proposte di emendamento pervenute dai Municipi.

Che la VIII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 7 agosto 2009, ha espresso parere favorevole;

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

di approvare lo schema di Convenzione Urbanistica allegato volto a regolare l'attuazione di programmi urbanistici ad oggi privi di disciplina contrattuale propria e salvo quelli relativi ai Piani di Zona ex lege n. 167/1962.

Lo schema di convenzione, che forma parte integrante della presente deliberazione, consta di una parte generale e di due parti speciali (compensazioni e programmi complessi) e risulta così articolato:

#### Premesse

#### I – PARTE GENERALE

- Art. 1 Oggetto della convenzione;
- Art. 2 Allegati alla convenzione;
- Art. 3 Azzonamento;
- Art. 4 Descrizione delle opere pubbliche;
- Art. 5 Individuazione delle aree;
- Art. 6 Modalità della cessione delle aree;
- Art. 7 Nomina rappresentante;
- Art. 8 Obblighi della comparente privata;
- Art. 9 Determinazione e corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione;
- Art. 10 Determinazione, corresponsione degli oneri di urbanizzazione;
- Art. 11 Determinazione, corresponsione del contributo straordinario e di altri oneri;
- Art. 12 Opere di urbanizzazione realizzate da soggetti che operano in regime di esclusiva;
- Art. 13 Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati;
- Art. 14 Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dalla comparente privata;
- Art. 15 Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento;
- Art. 16 Esecuzione delle opere pubbliche assunte dalla comparente privata;
- Art. 17 Collaudo delle opere pubbliche;
- Art. 18 Trasferimento delle opere al Comune e loro manutenzione;
- Art. 19 Tempi di attuazione della edificazione;
- Art. 20 Rinvenimenti archeologici;
- Art. 21 Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione;
- Art. 22 Garanzie;
- Art. 23 Vigilanza;
- Art. 24 Inadempimento e risoluzione;
- Art. 25 Durata della convenzione. Proroghe;
- Art. 26 Formalità e regime fiscale;

Art. 27 Efficacia;

## II - PARTE SPECIALE PROGRAMMI COMPLESSI

Art. 28 Disposizioni comuni;

Art. 29 Allegati;

Art. 30 Cessione di aree pubbliche (eventuale);

Art. 31 Efficacia della cessione;

Art. 32 Scomputo del contributo straordinario tramite la cessione di aree (eventuale);

Art. 33 Scomputo dei contributi dovuti con la realizzazione di opere pubbliche tramite consorzio degli operatori del programma (eventuale);

## III - PARTE SPECIALE COMPENSAZIONI

Art. 34 Disposizioni generali;

Art. 35 Allegati alla convenzione;

Art. 36 Compensazione edificatoria;

Art. 37 Cessione delle aree di provenienza;

Art. 38 Opere da eseguire sulle aree di provenienza (eventuale).

Delibera altresì di prevedere che la nuova convenzione tipo si applichi a tutti i programmi urbanistici per i quali non è ancora stata stipulata la convenzione, ad eccezione di quelli in cui la selezione degli interventi privati sia avvenuta tramite bando recante apposito schema di convenzione tipo.



## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A

.....<sup>1</sup>

L'anno duemila ....., addì .... del mese di ....., avanti al sottoscritto dott....., Notaio in ..... con studio in ....., iscritto nel ruolo del distretto notarile di.....

*(oppure)*

Avanti al sottoscritto dott. ...., Segretario comunale del Comune di Roma, in funzione di ufficiale rogante competente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge<sup>2</sup>.

Si sono costituiti e sono presenti i Signori:

- 1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, in qualità di .....<sup>3</sup>

*(ed eventualmente altri soggetti privati)*

*(Oppure)* Si è costituito ed è presente il consorzio denominato ....., con sede in ....., via.....n....., partita IVA....., costituito con atto....., in persona di....., in qualità di.....giusta i poteri ad esso conferiti dal vigente statuto sociale. Detto consorzio interviene alla stipula in nome e per conto dei seguenti proprietari singoli:

- 1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via\_\_\_\_\_
- 2) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Inserire caso per caso l'oggetto della convenzione es. lottizzazione convenzionate, compensazione urbanistiche ecc.

<sup>2</sup> Attualmente: art. 97, comma 4, lett. c del D.Lgs. n. 267/2000.

<sup>3</sup> Indicare caso per caso la qualità personale del comparente, ad esempio, nelle compensazioni: proprietario dell'area, titolare del diritto edificatorio da trasferire, ecc.

3) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,  
via \_\_\_\_\_

in virtù di mandato speciale conferito con atto del \_\_\_\_\_, che viene  
allegato alla presente convenzione.

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati comparenti o parte privata

e

il Comune di Roma, ai fini del presente atto rappresentato dal sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ con la qualifica di \_\_\_\_\_ autorizzato a comparire e ad  
esprimere la volontà dell'ente in forza dei poteri che gli derivano dall'art. 107 del T.U. delle leggi  
sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. 34  
del vigente Statuto Comunale.

**PREMESSO CHE**

- 1).....
- 2).....
- 3).....
- 4).....<sup>4</sup>

convengono e stipulano quanto segue.

\_\_\_\_\_ <sup>4</sup> descrivere l'iter percorso per l'attuazione del procedimento urbanistico oggetto della presente  
convenzione:

- *disciplina urbanistica di riferimento;*
- *eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale (ivi compresa la delibera di approvazione del presente schema di convenzione) o di altri organi competenti presupposti in fatto e in diritto;*
- *assetto proprietario delle aree interessate;*
- *eventuali benefici contributivi, finanziamenti, agevolazioni ottenuti dai privati sulla base di leggi statali o regionali e di settore;*
- *iter partecipativo;*
- .....
- .....

## I – PARTE GENERALE

### Art 1

#### Oggetto della convenzione

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La convenzione ha per oggetto .....<sup>5</sup> da realizzarsi nel .....<sup>6</sup> denominato ..... su una superficie territoriale di ha..... e per una edificabilità di SUL privata pari a mq.....e di SUL pubblica pari a mq.....
3. La disciplina dello specifico intervento è data dalla combinazione delle disposizioni della parte generale e della parte speciale della presente convenzione, quest'ultima relativamente alle clausole riferite alla tipologia di intervento espressamente regolato.
4. Nel caso di discordanza tra le clausole della parte generale e quelle della parte speciale prevalgono, in funzione del criterio di specialità, queste ultime.
5. Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia ed urbanistica, nonché le disposizioni del codice civile.

---

<sup>5</sup> Nel caso di compensazioni “urbanizzazione, edificazione e cessione aree pubbliche del programma urbanistico..... concernente l’attuazione della compensazione edificatoria”;  
 - nel caso di PRU “la regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra Comune, soggetto attuatore ed (eventualmente) i soggetti proprietari di aree, in ordine all’attuazione della proposta di intervento inserita con la sigla n.....nel Programma di Recupero Urbano dell’Ambito Territoriale.....”;  
 - nel caso di PRINT “ la regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazione tra Comune, soggetto attuatore ed (eventualmente) i soggetti proprietari di aree, in ordine all’attuazione della proposta di intervento.....nell’ambito del Programma Integrato.....”;  
 - nel caso di P.R.I.U. la “regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra comune, soggetto attuatore ed eventualmente i soggetti proprietari di aree, in ordine alla attuazione della proposta di intervento.....nell’ambito del programma di riqualificazione urbana.....”;  
 - nel caso di Progetto Urbano “ la regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazione tra Comune, soggetto attuatore ed (eventualmente) i soggetti proprietari di aree, in ordine all’attuazione del Progetto Urbano.....”

<sup>6</sup> Inserire il riferimento di localizzazione dell’iniziativa oggetto della convenzione, con riferimento alle singole aree, comparti, comprensori ecc.

**Art 2****Allegati alla convenzione**

1. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto in essa richiamati ed alla stessa allegati, avendo efficacia vincolante per le parti, i seguenti atti e documenti:

- gli elaborati grafici che individuano le aree oggetto di convenzione, e precisamente:
  - .....
  - .....
- gli elaborati e le NTA dello specifico strumento urbanistico attuativo<sup>7</sup>;
- gli elaborati progettuali descrittivi e grafici di livello definitivo delle opere pubbliche da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle a carico della comparente privata e relativi quadri economici approvati;
- eventuali delibere dell'Amministrazione Comunale o di altri organi competenti richiamate nelle premesse;
- certificato di destinazione urbanistica ovvero dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, D.P.R. 380/2001;
- (eventuale) frazionamento catastale redatto su estratto di mappa vidimato dal competente ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
- .....

**Art 3****Azzonamento**

1. La superficie complessiva dell'intervento urbanistico oggetto della presente convenzione, come riportato negli elaborati grafici allegati, è articolata nelle seguenti zone:

.....	Ha.....	mq.....
.....	Ha.....	mq.....
.....	Ha.....	mq.....
.....	Ha.....	mq.....

*(N.B. Voci da indicare caso per caso con specificazione della destinazione di ciascuna).*

Totale per superficie privata	Ha .....	mq .....
Totale per superfici pubbliche	Ha.....	mq.....

---

<sup>7</sup> Vedi art. 13, comma 11, art. 15, comma 7 e 11 delle NTA del vigente PRG del Comune di Roma

2. E' consentito suddividere, ai fini della relativa edificazione e per quanto attiene alle opere di urbanizzazione nel loro complesso, l'ambito d'intervento in unità minime, purché ciascuna sia dotata di autonomia funzionale urbanistica e purché resti invariato il perimetro globale. In tal caso, i dati complessivi sopra indicati per l'intero ambito di intervento dovranno essere ugualmente disaggregati per ogni unità minima, precisando le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le eventuali ulteriori opere. Qualora la parte privata si avvalga della relativa facoltà, la suddivisione autorizzata dalla amministrazione comunale è quella risultante dagli elaborati allegati alla presente convenzione.

3. Per autonomia funzionale urbanistica si intende la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità necessaria a soddisfare la dotazione di standard della singola unità minima, nonché la presenza di infrastrutture di mobilità e di servizio idonee a garantire il collegamento organico dell'unità stessa con la restante parte dell'ambito e con le reti già esistenti esterne al perimetro dell'ambito in questione.

4. La suddivisione dell'intervento per unità minime eseguita al momento della stipula della convenzione potrà essere modificata anche successivamente, dietro autorizzazione dell'ufficio della amministrazione comunale responsabile dello specifico programma urbanistico, purché resti garantito il rispetto dei requisiti di cui al comma 2.

#### **Art. 4**

##### **Descrizione delle opere pubbliche**

1.L'intervento urbanistico oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione delle opere pubbliche di seguito indicate e meglio specificate nei documenti progettuali allegati alla presente convenzione:

##### **A) Opere di urbanizzazione primaria**

a) rete stradale, spazi di sosta o di parcheggio

Opera n. .... come descritta nell' allegato .....

Opera n. .... Come descritta nell' allegato .....

Opera n. .... Come descritta nell' allegato .....

Opera n. .... Come descritta nell' allegato .....

Opera n. .... Come descritta nell' allegato .....

b) opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Sanitario competente e degli Uffici tecnici comunali:

- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- c) impianti di acqua potabile e di innaffiamento:
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- d) impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico:
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- e) impianto di distribuzione della energia elettrica per uso privato:
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- f) rete di distribuzione del gas:
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- g) impianto rete idrica:
- Opera n. .... come descritta nell'allegato.....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato.....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato.....;
- h) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato:
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;
- Opera n. .... come descritta nell'allegato .....;

Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, commi 7 e 7 bis, del D.P.R. n. 380/01 saranno realizzate nell'ambito dell'intervento oggetto del presente procedimento urbanistico, in modo da consentire la connessione funzionale del medesimo alle reti esterne al perimetro dello stesso:

**B) Opere di urbanizzazione secondaria**

Secondo quanto stabilito dall'art. 16, comma 8, del D.P.R. n. 380/01, nell'ambito di intervento in oggetto dovranno essere realizzate le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge; .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

**C) Opere di connessione esterna o infrastrutturazione generale (eventuale)**

Nell'ambito di intervento in oggetto, dovranno essere realizzate le seguenti opere di urbanizzazione di connessione esterna o infrastrutturazione generale, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

**D) Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico non riconducibili agli standard locali e alle opere di urbanizzazione (eventuale).**

Nell'ambito di intervento in oggetto dovranno essere realizzate le seguenti opere, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

Opera n. .... come descritta nell'allegato .....

**Art 5****Individuazione delle aree**

1. Le aree dell'intervento urbanistico oggetto del presente atto costituiscono una superficie di mq.....catastali, il tutto in riferimento a quanto riportato nel "Verbale di consistenza e misurazione" redatto in contraddittorio tra i tecnici comunali e i tecnici delle proprietà ed allegato al presente atto. Esse sono come di seguito individuate:

- a) area di complessivi mq ....., distinta in catasto terreni ....., al Fg. ...., particella .....

b) area di complessivi mq ....., distinta in catasto terreni ....., al Fg. ...., particella .....

c) .....

d) .....

2. La parte delle aree di cui sopra necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di altre opere pubbliche, nonché quella necessaria al soddisfacimento dello standard previsto, è ceduta in proprietà a titolo gratuito all'amministrazione comunale con le modalità di cui al successivo articolo 6

1) area di mq .....in cessione per la realizzazione di opere di urbanizzazione:

1a) area di mq .....per la realizzazione di mq ..... destinati a parcheggi pubblici;

1b) area di mq .....per la realizzazione di mq ..... destinati a servizi pubblici;

1c) .....

3. La parte delle aree di cui sopra eventualmente destinata ad essere ceduta alla amministrazione a fronte dell'incentivo previsto dall'art. 17, comma 2, delle NTA del vigente PRG è come di seguito individuata:

1) area di mq.....

4. La parte di aree di cui sopra eventualmente destinata ad essere ceduta alla amministrazione per la realizzazione di SUL a disposizione del Comune di Roma ai sensi delle NTA del vigente PRG è come di seguito individuata:

1) area di mq.....

5. In relazione alle aree come sopra individuate e specificate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 380/2001 e del regolamento di cui al D.P.R. n. 445/00, la parte cedente sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle sanzioni comminate dalla legge in caso di dichiarazione non vera, dichiara:

- che ..... è stata presentata al ..... domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica concernente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto, e a comprova allega la ricevuta di avvenuta presentazione dell'istanza presso.....;
- che detto certificato non è stato rilasciato dalla ..... entro .....
- che pertanto le aree interessate dal programma urbanistico in questione, in base alle previsioni del PRG vigente ricadono in .....



- che gli eventuali manufatti di varia natura insistenti sulle aree oggetto di cessione sono stati realizzati in data..... e che gli stessi sono/non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso.

## Art 6

### Modalità della cessione delle aree.

1. Le aree da cedere alla amministrazione sono trasferite con le seguenti modalità:

- Con contratto da stipulare contestualmente alla presente convenzione, le aree indicate all'articolo precedente destinate alle opere di urbanizzazione e/o alle opere pubbliche di connessione e infrastrutturali sono cedute a titolo gratuito dal comparente privato all'Amministrazione comunale. In alternativa, nel caso in cui la realizzazione di tali opere sia assunta dal soggetto privato, tale contratto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'approvazione espressa o tacita da parte del Comune del collaudo delle opere pubbliche ivi realizzate come disciplinato dal successivo art. 17;
- Le altre aree in cessione da parte della comparente privata e non destinate alle urbanizzazioni vengono cedute dal comparente privato all'Amministrazione comunale con contratto da stipulare contestualmente alla presente convenzione;

2. Le aree sono cedute libere 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. L'Amministrazione Comunale può modificare la destinazione delle aree acquisite nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di perseguimento dell'interesse pubblico, senza che la comparente privata possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

4. Le aree di mq.....e/o gli immobili soprastanti, di proprietà .....censite nel Catasto Terreni e/o fabbricati al Foglio .....all....particelle.....interessate dall'intervento urbanistico, oggetto della presente convenzione verranno interamente acquisite dalla comparente, attraverso la procedura espropriativa dallo stesso avviata e curata, secondo le vigenti norme di legge<sup>8</sup>, che dovrà 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 la comparente privata si obbliga ad accollarsi per intero i relativi oneri indennitari, come per legge, con le modalità stabilite dal Comune, esonerando quest'ultimo da ogni spesa al riguardo e consegnando a tal fine al rappresentante del Comune di Roma apposita fideiussione per l'importo complessivo di € .....rilasciata da.....in data.....

---

<sup>8</sup> Attualmente, vedi D.P.R. n. 327 del 2001

*(eventuale, in caso di aree in corso di espropriazione o di aree di proprietà i cui proprietari non sottoscrivono la convenzione)*

### **Art 7**

#### **Nomina rappresentante**

1. Nei rapporti con il Comune derivanti o comunque connessi alla esecuzione della presente convenzione, i componenti nominano loro unico rappresentante il Sig. .... con domicilio eletto in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, al quale, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per conto loro.
2. Il soggetto nominato potrà comunque compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie od opportune per i fini di cui sopra e richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate.

### **Art 8**

#### **Obblighi della componente privata**

1. Il Componente privato, secondo le modalità stabilite dalle vigenti disposizioni in materia<sup>9</sup> nonché dai successivi articoli della presente convenzione, si obbliga a
  - a. corrispondere il contributo relativo al costo di costruzione
  - b. corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;
  - c. corrispondere il contributo straordinario di urbanizzazione, se dovuto;
  - d. realizzare le opere aggiuntive eventualmente convenute;
  - e. versare il corrispettivo dovuto per l'acquisizione di aree pubbliche;
  - f. cedere in proprietà al Comune, a titolo gratuito, le aree di sua proprietà destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e/o delle connessioni esterne;
  - g. cedere al Comune la superficie fondiaria corrispondente alle previsioni edificatorie riservate all'Amministrazione comunale, ove espressamente convenuto;
  - h. cedere al Comune aree a destinazione pubblica, ove pattuito, a fronte della concessione di previsioni edificatorie;
  - i. corrispondere gli eventuali oneri a fronte delle aree a standard non reperite<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> cfr. anche art. 13, comma 13 NTA di PRG vigente.

<sup>10</sup> art. 7, comma 20 NTA di PRG vigente.

**Art. 9****Determinazione e corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione**

1. Il contributo relativo al costo di costruzione viene preventivamente determinato in via provvisoria e salvo conguaglio in € ....., tenuto conto di riduzioni o esenzioni previste dalla legge<sup>11</sup>;
2. Detto contributo sarà definitivamente calcolato all'atto del rilascio del titolo abilitativo e corrisposto in unica soluzione o in più rate secondo le modalità stabilite dal Comune con apposita delibera,<sup>12</sup> in questo ultimo caso con idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti.

**Art. 10****Determinazione, corresponsione degli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo di urbanizzazione dovuto a norma di legge<sup>13</sup>, è determinato in base alla Superficie Utile Lorda (SUL) riportata degli elaborati allegati al progetto urbanistico dedotto in convenzione. Esso è come di seguito definito:

- urbanizz. primaria superficie residenziale	€/mq .....	per un totale di Euro.....;
- urbanizz.. primaria superficie non residenziale	€/mq ...	per un totale di Euro.....;
Totale contributo di urbanizzazione primaria		Euro .....
- urbanizz. secondaria	€/mq ...	per un totale di Euro.....
Totale contributo di urbanizzazione secondaria		Euro .....

2. Secondo l'art. 28, comma 5, numero 2) della legge 1150/1942, in alternativa al contributo per la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, la parte privata per espressa determinazione dell'amministrazione è tenuta al versamento del contributo di urbanizzazione per le seguenti opere di connessione esterne o di infrastrutturazione generale per una somma pari ad €.....
3. Le somme così come determinate saranno versate a cura della componente privata presso la Tesoreria comunale all'atto del rilascio del permesso di costruire, in unica soluzione o in più rate

---

<sup>11</sup> Art. 17 D.P.R. n. 380/01

<sup>12</sup> Delibera C.C. n. 2966/78 e s.m.i.

<sup>13</sup> Art. 16 del D.P.R. n. 380/01

secondo le modalità stabilite dal Comune con apposita delibera,<sup>14</sup> in questo ultimo caso con idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti..

4. Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui ai commi precedenti, la parte comparente privata, con scelta rimessa alla sua facoltà, può assumere l'obbligo di urbanizzare le aree del progetto urbanistico, nel rispetto delle modalità stabilite dal decreto legislativo 163/2006. In tal caso si applicano le disposizioni di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 della presente convenzione.

5. La parte comparente privata dichiara di avvalersi della facoltà di eseguire a scomputo del contributo di urbanizzazione le seguenti opere, il cui costo, determinato in base al quadro economico facente parte del progetto definitivo, è di seguito indicato:

- opere di urbanizzazione primaria indicate nell'art. 4 e precisamente

ii. opera ..... importo .....

iii. opera ..... importo .....

per un importo complessivo di €.....;

- opere di urbanizzazione secondaria indicate nell'art. 4 e precisamente :

iv. opera ..... importo .....

v. opera ..... importo .....

per un importo complessivo di €.....;

- opere di connessione esterna o infrastrutturazione generale indicate nell'art. 4 e precisamente :

vi. opera ..... importo .....

vii. opera ..... importo .....

per un importo complessivo di €.....;

6. Se l'esecuzione delle opere avviene a scomputo solo parziale del contributo, la differenza tra i contributi dovuti dalla comparente e gli importi delle opere, come risultanti dai quadri economici facenti parte dei progetti definitivi rimessi in allegato, è corrisposta ai sensi del comma 2.

7. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo non sono da considerare i costi degli impianti relativi alle reti elettriche private e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della L.R. Lazio 12 settembre 1977 n. 35 e s.m.i..

---

<sup>14</sup> Delibera C.C. n. 113/2001 e s.m.i.

**Art. 11****Determinazione, corresponsione del contributo straordinario e di altri oneri**

1. In attuazione delle disposizioni vigenti in materia, il contributo straordinario di urbanizzazione, qualora dovuto, è individuato in €/mq ... per un totale di Euro.....

Tale somma dovrà essere versata dalla comparente privata presso la Tesoreria comunale contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione .

2. In luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui al comma precedente, la parte comparente privata, con scelta rimessa alla sua facoltà, può assumere l'obbligo di eseguire opere pubbliche, nel rispetto delle modalità stabilite dal decreto legislativo n. 163/06. In tal caso si applicano le disposizioni di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 della presente convenzione.

3. La parte comparente privata dichiara di avvalersi della facoltà di eseguire a scomputo del contributo straordinario le seguenti opere, il cui costo, determinato in base al quadro economico facente parte del progetto definitivo, è di seguito indicato

viii. opera ..... importo .....

ix. opera ..... importo .....

per un importo complessivo di €.....;

4. In attuazione degli accordi intercorsi tra la privata contraente e l'Amministrazione Comunale, nel corso delle procedure urbanistiche relative all'intervento oggetto del presente atto, la medesima parte privata si obbliga a realizzare, le seguenti opere aggiuntive il cui costo è determinato in base al quadro economico di progetto definitivo e precisamente :

x. opera ..... importo .....

xi. opera ..... importo .....

per un importo complessivo di €.....;

5. A titolo di *monetizzazione degli standard non reperiti*, qualora dovuti, la comparente privata versa, contestualmente alla stipula della presente convenzione la somma di €.....

6. La parte comparente privata dichiara di avvalersi della facoltà di eseguire a scomputo delle somme dovute a titolo di monetizzazione degli standard non reperiti le seguenti opere, il cui costo, determinato in base al quadro economico facente parte del progetto definitivo, è di seguito indicato

xii. opera ..... importo .....

xiii. opera ..... importo .....;  
 per un importo complessivo di €.....;  
 (*eventualmente*)

### **Art 12**

#### **Opere di urbanizzazione realizzate da soggetti che operano in regime di esclusiva**

1. Qualora la realizzazione di alcune delle opere di urbanizzazione indicate all'art. 4 sia riservata, per disposizione normativa o convenzionale, a soggetti che operano in regime di esclusiva, spetta a questi ultimi la progettazione, l'esecuzione, nonché il collaudo tecnico e funzionale.
2. Tali opere saranno effettuate dai soggetti che operano in regime di esclusiva, a spese dei componenti, ovvero secondo quanto disposto da una eventuale convenzione particolare stipulata dalla componente privata con l'ente gestore che opera in regime di esclusiva e che disciplina la progettazione, l'esecuzione dei lavori e relative garanzie, i collaudi, la vigilanza le modalità di cessione, la manutenzione e la gestione degli impianti.

### **Art. 13**

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

1. La progettazione dei lavori pubblici che la parte privata assume in esecuzione a scomputo totale o parziale del contributo di urbanizzazione o comunque in adempimento degli obblighi nascenti dalla presente convenzione deve essere redatta, a cura e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.
2. La progettazione deve essere sviluppata, prima della stipula della convenzione, almeno a livello definitivo. E' in facoltà dell'amministrazione, in funzione delle caratteristiche, della dimensione e dell'importanza dell'opera, individuare gli elaborati progettuali, tra quelli previsti dalla vigente normativa, effettivamente necessari alla migliore definizione dell'opera, di cui la progettazione definitiva deve essere costituita.
3. La parte privata si impegna a far rispettare nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle altre assunte in forza della presente convenzione le norme vigenti relative agli standard minimi prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.
4. Il quadro economico del progetto definitivo, redatto secondo le prescrizioni normative in materia di lavori pubblici, determina il valore dell'opera o del lavoro da ammettere a scomputo, o sul quale calcolare l'ammontare delle somme dovute dalla parte privata. Tutti gli oneri economici rientranti

nel quadro economico, in quanto imposti dall'osservanza degli obblighi imposti dalla legge o dalla convenzione per lo svolgimento del ruolo di stazione appaltante, sono ammessi allo scomputo.

5. L'esecuzione a cura della parte privata dei lavori pubblici oggetto della presente convenzione avviene dopo l'approvazione in linea tecnica ed economica del progetto (per la verifica del rispetto delle specifiche tecniche e della congruità dei prezzi) da parte dei competenti uffici dell'amministrazione comunale, che le parti danno atto essere intervenuta prima della stipula con provvedimento n.....in data.....del..... Per effetto della stipula della presente convenzione, l'approvazione del progetto tiene luogo del permesso di costruire.

6. Ferma l'autonomia della parte privata nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'ufficio dell'amministrazione comunale preposto alla attuazione delle convenzioni. L'approvazione deve intervenire entro quarantacinque giorni dalla trasmissione da parte privata della perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera. Per le varianti di particolare rilievo e complessità sotto il profilo tecnico il termine di approvazione è di centoventi giorni. Decorso inutilmente i termini, la variante si intende approvata.

7. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria le parti danno atto che la comparente privata per la redazione del progetto ha applicato la procedura selettiva del concorso di idee, ovvero del concorso di progettazione ove previsto dall'Amministrazione Comunale, relativamente alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria che presentano una rilevanza sotto il profilo architettonico, ambientale, storico – artistico e conservativo:

- a) opera .....
- b) opera .....

#### **Art. 14**

##### **Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dalla comparente privata**

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, il privato comparente affida in appalto a terzi l'esecuzione delle opere pubbliche dal medesimo assunte a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le seguenti regole.

2. I lavori pubblici di importo pari o superiore alla soglia di rilievo comunitario sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini di pubblicità stabiliti dalla parte II, titolo I del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163. La scelta della procedura di gara nonché del relativo criterio di aggiudicazione rientra nella libera discrezionalità della parte privata che nell'occasione svolge il ruolo della stazione appaltante.

3. Fatta salva la disciplina transitoria di cui all'art. 253 del codice dei contratti, i lavori pubblici di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario sono affidati a terzi secondo le previsioni degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.

4. Il valore di riferimento per la individuazione della soglia è costituito dall'importo dei lavori risultante dal quadro economico o dei quadri economici del progetto approvato o dei progetti approvati dalla amministrazione, al netto dell'IVA. Ai fini del calcolo compiuto dal contraente privato, devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori dedotti in convenzione, anche se appartenenti a diversi lotti. In considerazione del divieto di artificioso frazionamento previsto dalle norme comunitarie, la eventuale separata considerazione di opere rispetto al coacervo complessivo è consentita qualora esigenze di natura temporale o legate alla differente tipologia dei lavori renda oggettivamente necessario, nella responsabilità della stazione appaltante, il frazionamento del programma esecutivo delle opere o comunque la diversità dei soggetti esecutori. In tutti gli altri casi la suddivisione delle opere in uno o più appalti è irrilevante ai fini dell'obbligo di seguire le procedure di legge per i relativi affidamenti.

5. Gli obblighi di affidamento concorsuale di cui ai commi 2 e 3 sono soggetti a deroga nel caso di opere di urbanizzazione primarie e secondarie che, per motivi di ordine tecnico, sono strutturalmente connesse alle opere private e non possano essere eseguite separatamente da queste senza recare grave inconveniente alla parte privata.

5. Il soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione deve possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari economici e tecnici), accertati e verificati dal soggetto privato sotto la sua responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

## **Art 15**

### **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, compresa la validazione del progetto, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientra nella esclusiva responsabilità della parte privata.

2. La parte privata che svolge le funzioni di stazione appaltante è tenuta, nell'espletamento della procedura di affidamento, ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute.



3. E' fatto obbligo alla parte privata di comunicare all'Amministrazione tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo all'ufficio incaricato della vigilanza la documentazione relativa alla procedura di gara svolta. L'impresa affidataria dei lavori ed il prezzo dell'appalto saranno resi pubblici sul sito web dell'Amministrazione in apposito sito evidente ed accessibile.

4. Eventuali ribassi conseguenti all'esperimento delle gare resteranno nella disponibilità della parte privata all'interno del quadro economico dell'intervento, per essere destinati a coprire tutte le eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel costo dell'appalto.

Non si procederà, pertanto, ad alcun conguaglio al termine dell'esecuzione e del collaudo delle opere. Resta inteso che eventuali maggiori costi resteranno a carico della parte privata.

## **Art 16**

### **Esecuzione delle opere pubbliche assunte dalla componente privata**

1. Fatti salvi i termini massimi previsti dalle vigenti leggi, il completamento ed il collaudo delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione deve avvenire secondo la seguente tempistica:

a) i lavori di urbanizzazione primaria e le eventuali opere di connessione esterna e di infrastrutturazione generale entro il termine di anni.....decorrenti dalla stipula della presente convenzione;

b) i lavori di urbanizzazione secondaria entro il termine di anni.....decorrenti dalla data di completamento delle opere di urbanizzazione primaria;

c) gli altri lavori entro il termine di anni.....decorrenti dalla stipula della presente convenzione;

2. I termini di cui al precedente comma possono essere prorogati dall'ufficio dell'amministrazione preposto al singolo intervento, su istanza della parte privata, in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità della stessa parte privata che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.

3. L'esecuzione dei lavori pubblici dedotti in convenzione avviene sotto la esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio del progetto o dei progetti da essa predisposti.

4. Eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dalla amministrazione comunale. L'approvazione deve intervenire entro quarantacinque giorni dalla trasmissione da parte privata della perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera. Per le varianti di particolare rilievo e complessità sotto il profilo tecnico il termine di approvazione è di centoventi giorni. Decorsi inutilmente i termini, la variante si intende approvata.

5. La parte privata è la sola responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto dell'amministrazione comunale; la stessa parte privata è l'esclusiva responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione o dalla successiva manutenzione delle opere dedotte in convenzione.

6. La parte privata si obbliga a far rispettare dai propri appaltatori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.

## **Art 17**

### **Collaudo delle opere pubbliche**

1. Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato a termini di convenzione sono soggette 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 dalla parte privata e con onere a proprio carico, ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia ed importo dei lavori da collaudare. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dalla parte privata alla amministrazione, che può esprimere motivato dissenso sulla nomina entro trenta giorni.

3. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi dalla parte privata alla commissione di vigilanza e all'ufficio competente dell'amministrazione comunale.

4. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto stabilito dall'art. 141, comma 1, del codice contratti.

5. Il certificato provvisorio di collaudo deve essere sottoposto alla approvazione dell'amministrazione comunale che vi provvede nel termine di due anni dalla data della sua formale trasmissione agli uffici competenti. L'approvazione del collaudo provvisorio ne determina la definitività.

6. Qualora l'approvazione del collaudo non intervenga nel termine fissato dal precedente comma, il collaudo da provvisorio diviene definitivo, e qualora nemmeno nei successivi due mesi intervenga

l'approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato; decorso inutilmente il termine di approvazione per fatti non imputabili alla parte privata, le garanzie prestate dalla parte privata si estinguono automaticamente.

#### **Art. 18**

##### **Trasferimento delle opere al Comune e loro manutenzione.**

1. Le opere pubbliche realizzate vengono acquisite in proprietà dall'amministrazione comunale con l'approvazione espressa o tacita del collaudo come indicato al precedente art. 17 senza alcun onere aggiuntivo.
2. Con l'approvazione espressa o tacita del collaudo, l'amministrazione comunale ha l'obbligo della presa in consegna delle opere collaudate. La presa in consegna deve avvenire a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con la parte privata al più tardi entro un mese dalla data di approvazione del collaudo; qualora l'amministrazione non vi provveda, la parte privata ha facoltà di costituirlo in mora ai sensi e per gli effetti degli articoli 1206, 1207, 1208, 1209 e 1216 del codice civile.
3. La parte privata 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 approvazione del collaudo; salvo che l'amministrazione non sia in mora ai sensi del precedente comma, lo stesso obbligo è assunto dalla parte privata per un ulteriore anno, e previa prestazione di garanzia patrimoniale secondo quanto stabilito all'art.19.
4. Periodi maggiori di manutenzione a carico della parte privata, sempre che l'amministrazione non sia in mora nella presa in consegna, rientrano nella disciplina di cui all'art. 13, comma 14, delle NTA del vigente PRG.

#### **Art. 19**

##### **Tempi di attuazione della edificazione**

1. I titoli abilitativi per l'edificazione privata verranno rilasciati in base ai tempi ed alle quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di connessione esterna assunte dalla componente privata secondo i modi di cui ai commi seguenti.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al completamento, debitamente accertato dagli uffici comunali, delle opere di urbanizzazione primaria; il medesimo rilascio è inoltre subordinato, qualora assunte dal privato, all'avvenuto affidamento in appalto delle connessioni esterne ritenute dalla amministrazione comunale necessarie a garantire la funzionalità e la fruibilità dell'intervento;

ai fini del presente comma le opere viarie si intendono completate anche se prive della superficie di usura (conglomerato bituminoso a granulometria fine), mentre il verde attrezzato si intende completato anche se ancora privo delle attrezzature. E' comunque consentita, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e solo se con esse tecnicamente interferente, la realizzazione dei piani interrati degli edifici privati previsti dal programma urbanistico oggetto della presente convenzione.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi è altresì subordinato all'avvenuto assolvimento degli obblighi di garanzia previsti dal successivo articolo 21.

4. Qualora l'attuazione del comprensorio avvenga per unità minime d'intervento, l'edificazione privata si attuerà anche per unità minima di intervento come individuata negli elaborati grafici allegati, negli stessi tempi, con le stesse modalità e con le medesime condizioni di cui ai commi precedenti.

## **Art 20**

### **Rinvenimenti archeologici**

1. I componenti si obbligano a comunicare tempestivamente alla Soprintendenza comunale 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, questi dovranno essere immediatamente comunicati ad entrambi gli uffici preposti alla tutela, le prescrizioni dei quali dovranno 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 dovranno essere approvate dall'amministrazione comunale, e le eventuali connesse modifiche alla presente convenzione saranno concordate tra le parti.

## **Art 21**

### **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. 24 l'acquirente subentra al venditore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Pertanto, nell'atto di trasferimento la seguente clausola:

- *“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dall'alienante con il Comune di Roma 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 dovrà essere comunicato alla amministrazione comunale a cura della parte più diligente inviando a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno 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 dell'amministrazione, e la sua conseguente responsabilità in solido con l'acquirente.

## **Art. 22**

### **Garanzie**

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione la comparente privata si obbliga a prestare le garanzie previste dai seguenti commi.

2. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la parte privata presta fideiussione per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento, con validità dalla data di ultimazione dei lavori accertata ai sensi dell'art. 19 comma 2 e fino alla data della approvazione del certificato di collaudo. L'inizio del rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla presentazione della garanzia e alla trasmissione agli uffici comunali della relativa polizza.

3. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di connessione esterna e di infrastrutturazione generale, la parte privata presta fideiussione per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento, con validità dalla data dell'affidamento delle opere in appalto. Alla data di redazione del certificato di collaudo provvisorio verrà svincolato il 50% della garanzia prestata, mentre la rimanente garanzia sarà svincolata alla data di approvazione del collaudo. L'inizio del rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla prestazione della garanzia e alla trasmissione agli uffici comunali della relativa polizza.

4. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle altre opere pubbliche assunte con la presente convenzione, la parte privata presta fideiussione per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento, con validità dalla data di stipula della presente convenzione. Alla data di redazione del certificato di collaudo provvisorio verrà svincolato il 50% della garanzia prestata, mentre la rimanente garanzia sarà svincolata alla data di approvazione del collaudo. La parte privata assume l'obbligo di adeguare della garanzia ogni due anni dalla data della stipula della presente convenzione secondo l'indice ISTAT di variazione del valore della moneta.

In adempimento della relativa obbligazione, la parte privata presta, contestualmente alla firma della presente convenzione le seguenti polizze fideiussorie che vengono accettate dalla amministrazione comunale.

.....;  
 .....;  
 .....

5. A garanzia della corretta manutenzione delle opere eseguite, la parte privata presta fideiussione per un importo pari al tre per cento del valore delle opere come desunto a norma dei commi precedenti, con validità dalla data di ultimazione dei lavori fino alla cessazione dell'obbligo assunto.

6. La parte privata 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 validità dalla data di approvazione del certificato di collaudo e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere.

7. Tutte le fideiussioni previste dal presente articolo devono essere rilasciate da istituto bancario o assicurativo, e le relative polizze devono prevedere l'escussione a prima richiesta da parte dell'amministrazione comunale, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del codice civile, nonché la rinuncia da parte del garante ad avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.

8. Gli importi garantiti a norma dei commi precedenti devono essere resi attuali dalla parte privata mediante aggiornamento biennale secondo indici ISTAT.

9. La parte privata si impegna a reintegrare in tutto in parte fino a ricostituire nell'importo dovuto le garanzie fideiussorie nel caso in cui esse siano state escusse dall'amministrazione a causa di inadempimento.

### **Art 23**

#### **Vigilanza**

1. A supporto degli uffici comunali deputati al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dalla amministrazione senza oneri per la parte privata una apposita commissione di vigilanza composta da tre membri.

2. La commissione di vigilanza ha facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento, previa opportuna intesa con la parte privata.

3. Le osservazioni ed i rilievi della stessa saranno comunicati alla comparente e all'ufficio comunale, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo alla medesima comparente le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

## **Art. 24**

### **Inadempimento e risoluzione**

1. In caso di grave inadempimento da parte del soggetto privato ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune ha facoltà di risolvere la presente convenzione, e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti, avvalendosi ove possibile delle fidejussioni prestate dalla parte privata.

2. Costituiscono ipotesi di risoluzione di diritto della presente convenzione:

- a) il ritardo, imputabile alla parte privata, di oltre due anni rispetto al termine di esecuzione della presente convenzione di cui al successivo art. 24;
- b) mancata ultimazione, imputabile alla parte privata, delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche 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 dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) la violazione grave degli obblighi in materia di affidamento delle opere pubbliche assunte in convenzione;
- d) le reiterate e gravi violazioni delle clausole contenute nella presente convenzione;
- e) la violazione dell'obbligo di cui all'art. 17, comma 2, della presente convenzione.

3. Constatato, anche a seguito di relazione della commissione di vigilanza, l'inadempimento del privato, l'amministrazione procede alla contestazione assegnando termine non inferiore a trenta giorni per le deduzioni e le giustificazioni della parte privata; nei casi più gravi l'amministrazione può sospendere la esecuzione dei lavori ed il procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi.

4. La risoluzione di diritto comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti dalla convenzione alla comparente privata, determinando altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti ritenuti suscettibili di soddisfare il pubblico interesse ad insindacabile giudizio della amministrazione, senza alcun obbligo da parte del

Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni.

#### **Art 25**

##### **Durata della convenzione. Proroghe**

1. La presente convenzione scadrà al termine di .... 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.
2. Il termine previsto dal comma precedente può altresì essere prorogato dall'ufficio dell'amministrazione preposto al singolo intervento, su istanza della parte privata, in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità della stessa parte privata che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.

#### **Art. 26**

##### **Formalità e regime fiscale**

1. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi ..... articoli a cura della parte stipulante privata.
2. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico della comparente privata. Sono altresì a carico della parte privata le spese relative agli atti di cessione previsti dal presente atto, le spese di picchettazione e misurazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale.

#### **Art 27**

##### **Efficacia**

Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del DPR 30 luglio 1998 n. 252, l'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico della parte privata (originaria o subentrante) di una delle cause di decadenza o sospensione previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 4 del decreto legislativo 8 agosto 1994 n. 440.



## **II – PARTE SPECIALE**

### **PROGRAMMI COMPLESSI**

#### **Art. 28**

##### **Disposizioni comuni**

Le disposizioni della parte speciale Programmi Complessi si applicano in via integrativa o sostitutiva delle disposizioni della Parte Generale per la disciplina dei Programmi di Riqualficazione Urbana (P.R.I.U.) ex art. 2 della legge 179/1992, dei Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) ex art. 11 della legge 493/1993, e dei Programmi Integrati di Intervento (PRINT) ex art. 16 della legge 179/1992.

#### **Art. 29**

##### **Allegati**

Oltre a quelli previsti dall'art. 2 sono allegati alla presente convenzione e ne costituiscono parte integrante con effetto vincolante fra le parti i seguenti atti e documenti:

a) il Progetto urbanistico definitivo allegato sub....., composto da:

- Allegato A Estratto del Programma con destinazione di P.R.G.;
- Allegato B Fogli catastali;
- Allegato D Proprietà e limite della variante approvata;
- Allegato E Stato di fatto (rilievo piano – altimetrico);
- Allegato G Zonizzazione su base catastale;
- Allegato H Aree pubbliche (rete viaria, parcheggi, verde e servizi);
- Allegato I Superfici private con sistemazioni esterne;
- Allegato L Planovolumetrico esecutivo;
- Allegato M Norme Tecniche;
- Allegato N Relazione tecnica illustrativa.

b) i progetti definitivi e i quadri economici delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore approvati con D.D. n. ....del .....

- Allegato P1 Certificati catastali;
- Allegato P2 Tipo di frazionamento;
- Allegato Q Progetto della rete stradale;
- Allegato R Progetto della rete di fognatura;

- Allegato T: Progetto del verde;
- Allegato Z: Relazione geologica.

### **Art 30**

#### **Cessione di aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (eventuale)**

1. Il Comune di Roma con atto da stipularsi contestualmente alla presente convenzione cede alla comparente privata le seguenti aree :

- 1) area di mq.....distinto al foglio n. .... part.....
- 2) area di mq..... distinto al foglio n. .... part.....

2. Il corrispettivo dovuto al Comune per la cessione di cui al comma precedente è stato individuato con stima effettuata dagli uffici comunali competenti in €.....

3. (eventuale) In luogo della corresponsione della somma individuata nel comma precedente la comparente privata si obbliga ad eseguire le seguenti opere:

- 1) opera .....per €.....
- 2) opera .....per € .....

4. Le opere individuate nel comma precedente sono eseguite con le modalità, i tempi e le garanzie previsti nella parte generale della presente convenzione per l'esecuzione delle opere pubbliche assunte dalla comparente privata appartenenti alla medesima tipologia (ovvero opere primarie, secondarie e/o di connessione esterna).

### **Art 31**

#### **Efficacia della cessione**

1. In deroga a quanto stabilito dall'art. 6, comma 1, la cessione al Comune delle aree destinate alle opere pubbliche è immediatamente efficace e non è sottoposta alla condizione sospensiva dell'approvazione del collaudo.

### **Art. 32**

#### **Scomputo del contributo straordinario tramite la cessione di aree (eventuale)**

1. Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 11, la comparente privata a scomputo della corresponsione totale o parziale del contributo straordinario cede al Comune le seguenti aree extrastandard :

- 1) area di mq.....per €.....distinto al foglio n. .... part.....

2) area di mq.....per €.....distinto al foglio n. .... part.....

### Art. 33

#### **Scomputo dei contributi dovuti con la realizzazione di opere pubbliche tramite consorzio degli operatori del programma (eventuale)**

1. Le somme che l'operatore è obbligato a versare all'Amministrazione Comunale a titolo di oneri ordinari e straordinari nonché ai sensi dell'art. 30, comma 2, potranno altresì essere scomputate mediante la realizzazione di opere pubbliche, previste dal programma urbanistico, tramite apposito Consorzio che rappresenti tutti o alcuni dei soggetti attuatori del programma.
2. A tale scopo dovrà essere stipulata apposita convenzione tra il Consorzio di cui al comma precedente e l'Amministrazione Comunale che individui le opere pubbliche **del programma urbanistico definitivo** da eseguire e che disciplini le modalità e i termini di realizzazione delle stesse secondo le disposizioni contenute nella parte generale della presente convenzione.
3. Ai fini della tempistica di attuazione della edificazione, le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 seguono il regime previsto dall'art. 19 per le opere di connessione esterna.

### **III – PARTE SPECIALE**

#### **COMPENSAZIONI**

##### **Art. 34**

###### **Disposizioni generali**

Le disposizioni della parte speciale Compensazioni si applicano in via integrativa o sostitutiva delle disposizioni della Parte Generale per la disciplina degli interventi urbanistici che prevedono il trasferimento da un'area ad un'altra di capacità edificatoria soppressa (articoli 17, 18 e 19 delle NTA del PRG).

2. Ai fini della presente convenzione per area di provenienza si intende l'area che viene ceduta all'amministrazione e sulla quale insiste il diritto edificatorio soppresso; per area di destinazione si intende l'area destinata ad accogliere i diritti edificatori spettanti in luogo della capacità edificatoria soppressa sull'area di partenza.

##### **Art. 35**

###### **Allegati alla convenzione**

1. Oltre ai documenti elencati dall'art. 2, alla presente convenzione devono essere allegati i seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- estratto di P.R.G. vigente, con l'esatta individuazione delle aree interessate dalla compensazione
- relazione tecnica illustrativa
- norme tecniche di attuazione
- relazione dell'indagine di tipo geologico
- relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- relazione dell'impatto acustico
- verifica assoggettabilità a procedura di V.I.A.
- planimetria catastale e proprietaria
- inquadramento infrastrutturale
- relazione sulla mobilità
- rete viaria e parcheggi pubblici
- zonizzazione su base catastale
- verde e servizi pubblici
- superfici private

- esecutivo planivolumetrico
- planimetria delle preesistenza storiche e dei vincoli

### **Art. 36**

#### **Compensazione edificatoria**

1. A titolo di compensazione della capacità edificatoria, relativa all'area di provenienza, calcolata in mq di SUL....., secondo quanto risultante dalla delibera di Indirizzi al Sindaco n.....ovvero da....., viene trasferita una quantità di SUL spettante alla comparente privata pari a mq....., come individuata nell'elaborato Zonizzazione su base catastale e così ripartita:

- mq di SUL.....sull'area..... del comparto .....
- mq di SUL.....sull'area..... del comparto .....
- mq di SUL.....sull'area..... del comparto .....

### **Art. 37**

#### **Cessione delle aree di provenienza**

1. La cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di provenienza da parte del soggetto privato avviene con le modalità previste dall'art. 6 della presente convenzione.
2. Qualora nell'area di provenienza il proprietario debba eseguire opere richieste dalla amministrazione comunale ai sensi del successivo art. 38, la condizione sospensiva prevista dall'art. 6, comma 1, della presente convenzione si avvera con il collaudo delle opere stesse.

### **Art. 38**

#### **Opere da eseguire sulle aree di provenienza**

(eventuale)

1. La comparente si obbliga ad eseguire sulle aree di provenienza le seguenti opere di attrezzaggio:
  - Opera n. .... come descritta nell' allegato .....per €.....;
  - Opera n. .... come descritta nell'allegato .....per €.....;
  - Opera n. .... come descritta nell'allegato ..... per €.....;
  - Opera n. .... come descritta nell'allegato ..... per €.....;
  - Opera n. .... come descritta nell'allegato ..... per €.....;
  - Opera n. .... come descritta nell'allegato ..... per €.....;
2. Le opere individuate nel comma precedente sono affidate ed eseguite con le modalità previste dagli articoli 13, 14, 15, 16 e 17 nella parte generale della presente convenzione.



Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 34 voti favorevoli e l'astensione del Consigliere De Micheli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Alzetta, Angelini, Aurigemma, Azuni, Berruti, Cantiani, Casciani, Cassone, Ciardi, Cochi, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gasperini, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Marroni, Masino, Mollicone, Naccari, Orsi, Ozzimo, Parsi, Pomarici, Quarzo, Rocca, Santori, Siclari, Smedile, Tredicine, Vannini Scatoli e Visconti.

La presente deliberazione assume il n. 84.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
**M. POMARICI – S. PICCOLO**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
**M. SCIORILLI**

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del  
**1° ottobre 2009.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....