



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 13927/11

Deliberazione n. 70

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2011

VERBALE N. 84

Seduta Pubblica del 22 novembre 2011

Presidenza: POMARICI

L'anno duemilaundici, il giorno di martedì ventidue del mese di novembre, alle ore 16, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 21 novembre, tolta per mancanza del numero legale, per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

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

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,20 – il Presidente dispone che si proceda al quarto appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 27 Consiglieri:

Angelini Roberto, Belfronte Rocco, Berruti Maurizio, Bianconi Patrizio, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cianciulli Valerio, Ciardi Giuseppe, Coratti Mirko, De Micheli Francesco, Di Cosimo Marco, Ferrari Alfredo, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, La Fortuna Giuseppe, Masino Giorgio Stefano, Orsi Francesco, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Rocca Federico, Siclari Marco, Smedile Francesco, Todini Ludovico Maria, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino e Voltaggio Paolo.

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

Aiuti Fernando, Alzetta Andrea, Azuni Maria Gemma, Cassone Ugo, Cirinnà Monica, Cochi Alessandro, De Luca Athos, De Luca Pasquale, De Priamo Andrea, Guidi Federico, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mennuni Lavinia, Mollicone Federico, Naccari Domenico, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Santori Fabrizio, Stampete Antonio, Storace Francesco, Tredicine Giordano, Valeriani Massimiliano, Vannini Scatoli Alessandro, Vigna Salvatore e Zambelli Gianfranco.

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, gli Assessori Aurigemma Antonio e Corsini Marco.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 116^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

116^a Proposta (Dec. G.C. del 21 settembre 2011 n. 95)

Misure anticrisi in materia di tempi di attuazione dell'edificazione privata - Modifiche alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 - Regime transitorio.

Premesso che, con deliberazione Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009, è stato approvato lo "Schema Generale di Convenzione Urbanistica";

Che, nei due anni successivi a tale deliberazione, l'Amministrazione ha stipulato numerose convenzioni nell'ambito dei diversi programmi urbanistici;

Che, nella fase attuativa delle disposizioni contenute in convenzione, è emersa la necessità e l'esigenza di prevedere forme procedurali dotate di maggiore snellezza e semplificazione, anche nel rispetto delle novità normative medio tempore intervenute;

Che, in particolare, le esigenze di semplificazione del procedimento investono la materia delle varianti progettuali, anche in corso d'opera, disciplinate dal Codice Contratti vigente, nonché la materia della certificazione delle fasi dell'attuazione dell'edificazione privata, che vengono attribuite al Responsabile del procedimento nominato dal contraente privato, fermo restando l'esercizio dei poteri di controllo e vigilanza in capo all'Amministrazione;

Che, inoltre, il particolare momento di crisi economica internazionale che sta investendo il sistema europeo, ha manifestato da diverso tempo i suoi effetti anche in Italia e in modo sensibile a Roma, condizionando pesantemente lo sviluppo e la crescita della Città, proprio nei settori maggiormente esposti alla crisi come quello dell'edilizia;

Che, a fronte di tale particolare situazione congiunturale che investe anche Roma Capitale, ulteriormente acuitasi alla luce degli ultimi avvenimenti, gli operatori del settore hanno a più riprese segnalato ed evidenziato le gravi difficoltà emerse nei rapporti con gli Istituti di Credito rispetto alle richieste di finanziamento al fine di realizzare i propri programmi edificatori nel rispetto delle disposizioni convenzionali vigenti;

Che, alla luce di tale situazione congiunturale è necessario procedere ad adottare temporanee misure anticrisi in grado di rimettere in moto il sistema economico, anche attraverso una diversa modulazione dei tempi per la realizzazione dell'edificazione privata, rispetto alla realizzazione delle opere pubbliche eseguite a scomputo degli oneri dovuti ai sensi delle vigenti disposizioni normative;

Che tali misure risultano idonee a superare l'attuale situazione di stallo, garantendo, in ogni caso, la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere funzionale e fruibile l'intervento dedotto in convenzione;

Che, per raggiungere gli obiettivi sopra indicati, della semplificazione, dell'accelerazione dei tempi di attuazione delle convenzioni urbanistiche nonché dell'agevolazione dei rapporti con gli Istituti di Credito, è necessario apportare delle modifiche strutturali allo Schema di Convenzione Urbanistica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 e contestualmente sospendere la vigenza di alcuni articoli per un periodo transitorio;

Che, in particolare, è necessario, da una parte, apportare delle modifiche strutturali agli articoli 13 – Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati, 16 – Esecuzione delle opere pubbliche assunte dalla comparente privata e 19 – Tempi di attuazione della edificazione, dall'altra, sospendere le disposizioni contenute nel medesimo articolo 19 e nell'articolo 22 – Garanzie, sostituendole con un regime transitorio temporalmente circoscritto;

Che, nello specifico, è necessario articolare i tempi di realizzazione dell'edificazione privata secondo le seguenti fasi:

- la prima fase prevede il rilascio dei titoli abilitativi in misura percentuale rispetto al programma complessivo, a decorrere dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;
- la seconda fase prevede il rilascio di un'ulteriore percentuale di titoli abilitativi in funzione dell'andamento delle opere di urbanizzazione primaria e dell'aggiudicazione delle opere di urbanizzazione secondaria assunte in convenzione;
- la terza ed ultima fase prevede il completamento dell'edificazione privata al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria assunte direttamente in convenzione;

Che, a garanzia dell'Amministrazione relativamente agli adempimenti assunti dalla parte privata nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, la dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata sarà rilasciata solo a condizione che le costruzioni siano pienamente fruibili e funzionali;

Che, conseguentemente il sistema delle garanzie relative all'urbanizzazione primaria prevede il rilascio di idonea polizza fidejussoria sull'intero importo delle opere stesse all'atto del rilascio dei titoli abilitativi relativi alla prima fase;

Che tale polizza verrà successivamente, ridotta in modo proporzionale alla realizzazione delle opere;

Che, considerata la particolare situazione economica contingente, le disposizioni sopra descritte, relative ai tempi di attuazione dell'edificazione privata ed al connesso sistema delle garanzie, avranno una durata transitoria stabilita in ventiquattro mesi decorrenti dalla data di approvazione del presente provvedimento, ferme restando le modifiche strutturali apportate alle disposizioni convenzionali attualmente in vigore;

Che, sempre nell'ottica della semplificazione e snellimento delle procedure, l'avanzamento delle opere di urbanizzazione, finalizzato al rilascio dei titoli abilitativi, sarà certificato dal Responsabile del procedimento nominato dal contraente privato;

Che tale disposizione manterrà i suoi effetti anche successivamente al periodo di sospensione oggetto del presente provvedimento;

Che, al termine del periodo transitorio di ventiquattro mesi, decorrenti dall'approvazione della presente deliberazione, torna in vigore la precedente disciplina, stabilita dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 e successive modifiche ed integrazioni, senza la necessità di ulteriore provvedimento deliberativo;

Che, inoltre, al fine di dare maggiore impulso alla ripresa economica e al superamento della fase congiunturale, le disposizioni del presente provvedimento possono, su istanza del privato, essere estese a tutti gli atti convenzionali, ivi compresi quelli relativi ai Programmi Complessi e ai Programmi di Recupero Urbano di cui alla

legge n. 493/1993, stipulati dopo il 1° ottobre 2009, e comunque a tutti quelli stipulati in osservanza delle disposizioni del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, attraverso la sottoscrizione di un atto integrativo alla convenzione;

Che l'edificazione privata prevista nell'ambito degli strumenti attuativi che ospitano i diritti edificatori trasferiti in forza della compensazione di Tor Marancia di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2010, è subordinata all'inizio dei lavori relativi alle opere di attrezzaggio del Parco di Tor Marancia;

Che tale sospensione condiziona l'attuazione, oltre che dei diritti edificatori trasferiti per la compensazione Tor Marancia, anche dei diritti edificatori di spettanza del soggetto proprietario delle aree c.d. di atterraggio della compensazione medesima;

Che è pertanto necessario precisare che le obbligazioni nascenti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2010, relative all'inizio dei lavori delle opere di attrezzaggio del Parco di Tor Marancia, sono riferite ai soli soggetti compensandi provenienti dall'area di Tor Marancia che non abbiano provveduto a versare la quota di spettanza secondo quanto previsto al punto 2 lett. g) della suddetta deliberazione, fermo rimanendo che i fondi versati, già garantiti da apposita fidejussione, potranno essere utilizzati dal Consorzio solo ed esclusivamente per l'attrezzaggio del parco;

Che in ogni caso non potrà procedersi al rilascio di più del 40% dell'edificazione privata da realizzare in base ai diritti edificatori trasferiti per la realizzazione del Parco di Tor Marancia prima dell'inizio dei lavori di realizzazione del parco stesso;

Considerato che in data 21 settembre 2011 il Dirigente della U.O. Città Consolidata 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: R. Botta";

Preso atto che, in data 21 settembre 2011 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

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 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che la VIII Commissione, nella seduta del 2 novembre 2011, 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 agli emendamenti approvati;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa:

- 1) di modificare gli articoli 13, 16 e 19 dello Schema di Convenzione Urbanistica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 come segue:

– l'art. 13 è sostituito dal seguente:

“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 capitolina, che le parti danno atto essere intervenuta prima della stipula con provvedimento del..... n.....in data..... Per effetto della stipula della presente convenzione, l'approvazione del progetto tiene luogo del permesso di costruire, qualora corredato di tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

6. Ferma l'autonomia della parte privata nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione, rientranti tra quelle previste dal comma 1 dell'art. 132 del D.lgs. 163/2006 e, comunque, tutte quelle varianti che siano contenute entro un importo non superiore al 20 per cento del costo dell'opera cui la variante si riferisce, sono ammesse dal responsabile unico del procedimento nominato dalla componente privata, sentiti il progettista ed il direttore dei lavori, fermo restando il potere di vigilanza dell'amministrazione capitolina di cui al successivo art. 23. Nel caso di varianti al progetto posto in esecuzione, non rientranti tra quelle sopra indicate, queste saranno approvate secondo le procedure di legge vigenti.

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 componente privata per la redazione del progetto ha applicato la procedura selettiva del concorso di idee, ovvero del concorso di progettazione ove previsto dall'Amministrazione capitolina, relativamente alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria che presentano una rilevanza sotto il profilo architettonico, ambientale, storico – artistico e conservativo:

- a) opera
- b) opera..... “

- l'art. 16 è sostituito dal seguente:

"Art 16

Esecuzione delle opere pubbliche assunte dalla comparente 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. Per eventuali varianti al progetto posto in esecuzione, si applica quanto previsto al precedente art. 13, comma 6.

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 capitolina; 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".

- l'art. 19 è sostituito dal seguente:

"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 comparente privata secondo i modi di cui ai commi seguenti.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione; il medesimo rilascio è inoltre subordinato, qualora assunte dal privato, all'avvenuto affidamento in appalto delle connessioni esterne ritenute dall'amministrazione capitolina 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 che dovranno essere poste in opera al momento del collaudo e della consegna all'Amministrazione Capitolina. 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.

2bis. Il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando il potere di vigilanza dell'amministrazione capitolina di cui al successivo art. 23, è certificato dal responsabile unico del procedimento, nominato dalla comparente privata, che, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi afferenti l'edificazione privata, provvede a trasmettere il suddetto certificato agli uffici capitolini competenti e alla Commissione di Vigilanza. Il Certificato diventa efficace decorsi trenta giorni dalla trasmissione senza che gli Uffici Capitolini competenti o la Commissione di Vigilanza abbiano formulato rilievi o osservazioni in merito.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi è altresì subordinato all'avvenuto assolvimento degli obblighi di garanzia previsti dal successivo articolo 22.

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".

- 2) di sospendere, per il periodo di ventiquattro mesi, decorrenti dall'approvazione della presente deliberazione, le disposizioni contenute all'art. 19 della Convenzione Urbanistica approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84/2009 in materia di tempi di attuazione dell'edificazione privata e, pertanto, le stesse sono temporaneamente sostituite dalle seguenti:

1. I titoli abilitativi per l'edificazione privata verranno rilasciati progressivamente, per fasi, al verificarsi di talune condizioni legate all'affidamento ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente art. 4, comma 1, punto A, all'affidamento di quelle secondarie indicate al precedente art. 4, comma 1, punto B, nonché alla prestazione della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 22, comma 2, come di seguito indicate:

- a) Prima Fase: i titoli abilitativi, nella misura del 40% dell'edificazione privata da realizzare, sono rilasciati contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;**
b) Seconda Fase: i titoli abilitativi, per un ulteriore 40% dell'edificazione privata da realizzare, sono rilasciati alla realizzazione del 40%, in termini di costo, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché al termine dello svolgimento della procedura di affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria assunte a scomputo dalla componente privata;
c) Terza Fase: i titoli abilitativi, per il restante 20% dell'edificazione privata da realizzare, sono rilasciati alla realizzazione del restante 60%, in termini di costo, delle opere di urbanizzazione primaria e dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione secondaria assunte a scomputo dalla componente.

In ogni caso, non potranno essere computate, ai fini della fasi di cui alle precedenti lettere a), b) e c), le opere di cui al precedente art. 11.

2. L'edificazione privata verrà autorizzata in base alle fasi indicate alle lett. a), b) e c) di cui al precedente comma 1 e, sempreché, alla data di certificazione di ciascuna delle fasi indicate alle lett. a), b) e c) da parte del responsabile unico del procedimento, nominato dalla componente privata, quest'ultima abbia affidato in appalto almeno le connessioni esterne, di cui al precedente art. 4, comma 1, punto C, necessarie a garantire la funzionalità e la fruibilità dell'edificazione privata a cui i titoli abilitativi si riferiscono.

La chiusura di ciascuna delle fasi indicate alle lett. a), b) e c) di cui al comma 1, ed il conseguente passaggio alla fase successiva, fermo restando il potere di vigilanza dell'amministrazione capitolina di cui al successivo art. 23, è certificata dal responsabile unico del procedimento, nominato dalla componente privata, che, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi afferenti all'edificazione privata, provvede a trasmettere il suddetto certificato agli uffici capitolini competenti.

La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata potrà essere emessa a condizione che le costruzioni cui afferisce siano asservite dalle opere di urbanizzazione primaria che ne garantiscano la piena fruibilità e funzionalità. Per quanto attiene la dichiarazione di fine lavori dell'edilizia privata di cui alla prima fase, essa dovrà essere accompagnata anche dalla certificazione dell'avvenuto affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo 4, comma 1, punto B, assunte a scomputo dalla componente privata. Per quanto attiene la dichiarazione di fine lavori dell'edilizia privata di cui alla seconda fase, essa è legata al completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assunte a scomputo dalla componente privata.

La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata potrà essere emessa, previo accertamento da parte della direzione dei lavori, o del responsabile del procedimento, nel caso di mancato completamento di parti del tutto marginali di opere di urbanizzazione non incidenti, e comunque tali da non compromettere la piena funzionalità e fruibilità dell'edificazione privata.

Resta inteso che la comparente privata, fatta eccezione di quanto di seguito previsto, potrà eventualmente realizzare percentuali maggiori di opere di urbanizzazione primaria rispetto a quelle indicate alle lett. a), b) e c) di cui al comma 1, ferme restando, in tal caso, le percentuali relative al rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione privata.

Inoltre, ove si rendesse necessario per cause connesse alla natura degli interventi privati, per il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione privata, su istanza della comparente privata, potrà essere ammesso dagli uffici capitolini un discostamento dalle percentuali indicate alle lett. a) e b) di cui al precedente comma 1, nella misura massima del 5%.

Fermo restando il discostamento di cui sopra, in ogni caso, i titoli abilitativi dell'edificazione privata sono riferiti all'intero edificio. L'efficacia dei predetti titoli abilitativi, fermo restando la loro durata ai sensi delle vigenti normative, è assoggettata alla condizione sospensiva della certificazione del completamento da parte del responsabile del procedimento di ciascuna delle fasi di cui al comma 1, asseverata dal competente ufficio dell'amministrazione capitolina.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi è altresì subordinato al pagamento del contributo previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nei termini e con le modalità adottati dall'amministrazione capitolina, calcolato sull'intero edificio oggetto del titolo e all'avvenuto assolvimento degli obblighi di garanzia previsti dal successivo articolo 22.

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.

- 3) di stabilire, conseguentemente, che il regime delle garanzie di cui all'art. 22 della Convenzione Urbanistica di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84/2009 è sospeso per il medesimo periodo di ventiquattro mesi ed è regolato dalla seguente temporanea disposizione:

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, al rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente articolo 19, comma 1, lett. a), presta fideiussione per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento.

Resta inteso che, all'avvenuta certificazione, da parte del responsabile unico del procedimento, nominato dalla comparente privata, della Seconda Fase di cui al precedente art. 19, comma 1, lett. b), la garanzia potrà essere ridotta a copertura del 60% del valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4, comma 1, punto A, desunto dal quadro economico dell'intervento.

L'importo della garanzia residua potrà essere ulteriormente ridotto proporzionalmente e in funzione dello stato di avanzamento delle singole opere di urbanizzazione primaria, purché assoggettate a collaudo, e a far data dall'approvazione del medesimo che deve avvenire entro 30 giorni dalla ricezione. Decorso inutilmente il suddetto termine, la riduzione della garanzia si intende autorizzata.

In ogni caso, lo svincolo dell'ultimo 20% della garanzia potrà essere autorizzato dagli uffici capitolini entro 30 giorni dalla data di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria. Decorso inutilmente il suddetto termine, lo svincolo della garanzia si intende autorizzato.

Fino alla data di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, restano a carico della comparente privata gli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria già sottoposte a collaudo.

La garanzia fideiussoria dovrà essere prestata e trasmessa agli uffici capitolini all'avvenuto affidamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 19, comma 1, lett. a) ed avrà efficacia a partire da tale momento.

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 capitolini 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 la 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 capitolina .

.....;
;

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 capitolina, 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 o in parte fino a ricostituirle nell'importo dovuto le garanzie fideiussorie nel caso in cui esse siano state escusse dall'amministrazione a causa di inadempimento.

- 4) di consentire, su richiesta del privato, l'applicazione delle disposizioni di cui ai punti precedenti a tutte le Convenzioni Urbanistiche, ivi comprese quelle relative ai Programmi Complessi e ai Programmi di Recupero Urbano di cui alla legge n. 493/1993, stipulate dopo il 1° ottobre 2009 e comunque a tutte quelle stipulate in osservanza delle disposizioni del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, attraverso la sottoscrizione di un atto integrativo alla convenzione;

- 5) di prevedere che le obbligazioni nascenti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2010, relative all'inizio dei lavori delle opere di attrezzaggio del Parco di Tor Marancia sono riferite ai soli titolari dei diritti edificatori trasferiti per la realizzazione del parco medesimo che non abbiano provveduto a versare la quota di spettanza secondo quanto previsto al punto 2 lett. g) della suddetta deliberazione, fermo rimanendo che i fondi versati, già garantiti da apposita fidejussione, potranno essere utilizzati dal Consorzio solo ed esclusivamente per l'attrezzaggio del parco. In ogni caso non potrà procedersi al rilascio di più del 40% dell'edificazione privata da realizzare in base ai diritti edificatori trasferiti per la realizzazione del Parco di Tor Marancia prima dell'inizio dei lavori di realizzazione del parco stesso;
- 6) di stabilire che l'Amministrazione procede con cadenza annuale a verificare i risultati derivanti dall'applicazione della presente deliberazione dandone comunicazione alla Commissione Assembleare Permanente Urbanistica;
- 7) di stabilire che, decorso il termine di ventiquattro mesi di disciplina transitoria decorrente dall'approvazione della presente deliberazione, tornano in vigore le disposizioni di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 e successive modifiche ed integrazioni, senza la necessità di ulteriore provvedimento deliberativo.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 29 voti favorevoli, 1 contrario e l'astensione dei Consiglieri Belfronte, Smedile e Voltaggio.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Angelini, Azuni, Belfronte, Berruti, Bianconi, Casciani, Cianciulli, Ciardi, Cochi, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gramazio, Guidi, Marroni, Masino, Mennuni, Orsi, Panecaldo, Pelonzi, Policastro, Pomarici, Santori, Siclari, Smedile, Stampete, Todini, Tomaselli, Torre, Tredicine, Vannini Scatoli e Voltaggio.

La presente deliberazione assume il n. 70.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. POMARICI

IL SEGRETARIO GENERALE
L. IUDICELLO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
L. MAGGIO

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

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta
del **22 novembre 2011**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....