

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO	
(P)	
11 APR. 2006	
n.	0026
Cat.	Cl. Fase

Repertorio n° 22405 Raccolta n° 11179

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno uno marzo duemilasei, in Rignano Flaminio, Piazza IV Novembre 1.

Avanti a me, dott. Bernardo Cannata, Notaio in Castelnuovo di Porto, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono presenti:

- per il COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO, con sede in Rignano Flaminio, Piazza IV Novembre 1, codice fiscale 80163710587, il signor Rasi Gian Cristino nato a Rignano Flaminio il 18 giugno 1954 in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato al presente per legge dello Stato ai sensi dell'art. 107 del D.Legs. 267 del 18 agosto 2000, in seguito denominato Comune;

- la signora Graziosi Simona, nata a Roma il 22 agosto 1968, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società ALEX 82 Società a responsabilità Limitata, con sede in Roma, Via Teulada n. 71, capitale sociale di euro 10400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 05818970583 del Registro Imprese e medesimo numero di codice fiscale, e al n. 504968 del R.E.A., partita 05818970583, giusta i poteri derivantigli dalle vigenti norme statutarie

Detti componenti, delle cui identità personali io notaio sono certo, premettono che:

- tra il COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO, rappresentato dal signor Rasi Gian Cristino in seguito denominato nel presente atto "Comune" e la società ALEX 82 Società a responsabilità Limitata, proprietaria dei terreni catastalmente individuati al foglio 4 del comune di Rignano Flaminio, particelle 585 e 823 per una superficie totale di metri quadrati 10.000 (diecimila), d'ora in avanti denominata "lottizzante", per l'attuazione di una variante al piano di lottizzazione STRADONE autorizzabile in base alle previsioni del PRG vigente e della variante al PRG adottata, le cui norme di salvaguardia sono tuttora efficaci

- che il lottizzante sopra generalizzato, è il legittimo proprietario dei terreni sotto elencati: foglio 4, particella 585 di superficie catastale are 95.90, i.f.t. 0,9, superficie da cedere mq 1548 più strade, superficie ceduta mq. 2575; foglio 4, particella 823, superficie catastale are 4.10, superficie ceduta 410; per un totale di superficie catastale di mq. 10.000 (diecimila) e di superficie ceduta mq. 2985 (duemilanovecentottantacinque);

- che il vigente P.R.G. e l'adottata variante al P.R.G. prevedono la destinazione delle aree interessate a zona C di espansione;

- che il lottizzante ha proposto all'amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni degli strumenti urbanistici mediante piano di lottizzazione convenzionato;

- che il piano di lottizzazione presentato risulta conforme alle

prescrizioni del P.R.G. vigente, della variante al P.R.G. adottata e del regolamento edilizio;

- che il P.L. è stato esaminato dall'Ufficio Tecnico - Area Urbanistica ed Edilizia Privata in data 22 novembre 2005 il quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;

- che il P.L. è stato esaminato dalla commissione consiliare permanente in data 22 novembre 2005 la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;

- che il Consiglio Comunale ha adottato il piano di lottizzazione e la bozza della presente convenzione con delibera n. 37 del 29 novembre 2005;

- che è intervenuto il nulla osta regionale prescritto dal secondo comma dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ai disposti dell'art. 24 della legge 47/85, per il silenzio assenso ai sensi della legge regionale 36/87 art. 1 e 2;

- che il P.L. è stato approvato con atto del C.C. n. 4 del 26 gennaio 2006 per decorrenza dei termini, come previsto dalla L.R. citata

- che il lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso, presupposto e parte integrante di quanto segue, tra il COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO, a mezzo del suo rappresentante e il lottizzante ALEX 82 Società a Responsabilità Limitata, si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'amministrazione comunale, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il lottizzante.

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 La lottizzazione delle aree indicate in premessa, avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente e variante al P.R.G. adottata, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, alle previsioni che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e delle norme tecniche di attuazione relative al progetto di lottizzazione.

Art. 3 - Il Lottizzante, in relazione al disposto paragrafo 1, V° comma dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150 e, successive modifiche si obbliga, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella tavola n. 4 (quattro) del più volte citato Piano di Lottizzazione per una superficie complessiva di mq. duemilanovecentottantacinque.

Detta cessione avverrà su richiesta del Comune nei termini dell'art. 11 (undici).

Art. 4 - I lottizzanti in relazione al disposto paragrafo 1, comma dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche, si obbligano per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Rignano Flaminio le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, indicate nella tavola n. 4 (quattro) del più citato Piano di Lottizzazione, aventi una superficie complessiva di metri quadrati zero.

Art. 5 - Il Lottizzante, in relazione, al disposto paragrafo II, V° comma dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150 ,e successive modifiche, si obbligano per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria: Strade, fognature, illuminazione pubblica, rete idrica, spazi di sosta, spazi di verde, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e canalizzazioni per la rete telefonica. Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro dieci anni dalla data di stipulazione della presente convenzione e comunque prima del rilascio dell'abitabilità e/o agibilità. Le opere di urbanizzazione primaria previsto dalla legge 28/1/1977 n. 10.

Art. 6 -Il Lottizzante, in relazione, al disposto paragrafo II, V° comma dell'art. 28 della legge 17.8.1941 n. 1150 ,e successive modifiche, nonchè in base alle previsioni della deliberazione del consiglio Comunale n. 4 del 25 gennaio 1993 , esecutiva, ed avente ad oggetto l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione ed in particolare di quanto disposto alle tabelle A-B-D1-D2, relative, ai contributi di urbanizzazione per le costruzioni residenziali e turistiche commerciali - direzionali si obbliga, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, il contributo per gli oneri relativi al rilascio dei permessi; gli importi saranno calcolati con le nuove tariffe parametriche adottate e vigenti

Art. 7 - All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sarà determinata la quota parte di contributo di cui all'art. 6 (sei) della legge 28.1.1977 n. 10.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Il rilascio dei permessi di costruire, in base alle determinazioni che l'amministrazione comunale assumerà, ai sensi del II comma dell'art. 11 della legge 10/77, sarà subordinato al versamento di quota parte del contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti, nonchè alla presentazione di idonea garanzia.

Art. 8 - Il lottizzante in relazione al disposto paragrafo IV, V° comma dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150, e successive modifiche, ha costituito una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria di euro 384980,69 (trecentottantaquattromilanovecentottanta virgola sessantanove) pari all'importo delle opere da realizzare di cui all'art. 5 (cinque) della presente convenzione, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere in oggetto del piano di lottizzazione.

Art. 9 - Per l'esecuzione delle opere di competenza del lottizzante, e da esso direttamente eseguite, di cui all'art. 5 (cinque) del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art. 31 (trentuno) della legge urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici qualificati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il lottizzante dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli stessi organi succitati, ed il collaudo dei lavori stessi, è riservato all'esclusiva

Seconde

Collaudo
Noi

competenza dell'ufficio comunale, o tecnico all'uopo delegato. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente, ed il comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a sei mesi. Il lottizzante si impegna altresì ad integrare l'importo della polizza fideiussoria nel caso di maggiori costi delle opere, giustificati dai progetti esecutivi o da interventi sostitutivi effettuati dal comune.

Art. 10 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire. La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del comune. Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti stessi.

Art. 11 - Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta, fognatura, rete idrica, rete dei sottoservizi, spazi di verde di uso pubblico) di cui all'art.5 (cinque) del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravviasse l'opportunità, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo, a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte e comunque entro tre anni dal fine dei lavori delle stesse. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del comune, anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a chè non avviene ciò, sarà obbligo del lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 12 - Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco, e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno, di massima, assoggettata a servitù di pubblico transito, e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzanti circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali e numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche delle strade private stesse. Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerati da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del comune, sussistano particolari circostanze. Analogamente i condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, ed eventuali servizi di terreni lottizzati e lottizzandi circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano, a favore dei proprietari, dei condotti dei servizi e delle aree cedute, sopracitati. Il contributo dei nuovi utenti, sia per opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, illuminazione, verde pubblico, aree cedute,

omnicomprensivo delle spese sostenute dal lottizzante, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal comune, su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Art. 13 - Ai sensi dell'art. 76 del vigente regolamento edilizio la presente convenzione riguarda soltanto parte dell'intero comprensorio trattandosi di complesso organico non inferiore a mq. 10.000 (diecimila). Le garanzie di cui all'art. 8 (otto), nel caso di cui sopra, verranno estese solo alle opere di urbanizzazione relative a parte del comprensorio.

Art. 14 - Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei lotti tutte le clausole contenute nella presente convenzione da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere trasmessa al comune a mezzo di raccomandata o consegnata al protocollo. Le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del codice civile. Sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, il lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il comune.

Art. 15 - Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 16 - La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei registri immobiliari. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del lottizzante, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 17 - Il lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree, che nel piano di lottizzazione allegato, risultano indicate libere da edificazioni. Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il foro di Roma.

Si invocano le agevolazioni fiscali previste dalla legge n. 10 del 28 gennaio 1977, e dall'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 29 settembre 1973, come vigenti.

Richiesto lo Notaio ricevo questo atto, da me letto ai comparenti, che lo approvano.

E' scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su dodici pagine di tre fogli.

Firmato: Gian Cristino Rasi - Simona Graziosi - Notaio Bernardo Cannata (impronta sigillo)

Copia conforme all'originale che si rilascia in carta *1/2*
per uso *al petto*

Castelnuovo di Porto, Via Roma n. 45, *1 marzo 2006*

