

NOTAIO
GIUSEPPE TOGANDI
Via Tolmino, 1 - 00198 ROMA
Tel. 06-8419051 - 06-8542916
Fax 06-8840967

COM. RIGNANO FLAMINIO
- 9 FEB. 2007
2342
Cat.

1 all.

Repertorio n. 5214

Raccolta n. 2811 n. ...

ATTO DI CONVENZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

E VARIANTE "PALOMBARA 2"

Repubblica Italiana

Il giorno ventiquattro gennaio duemilasette

In Rignano Flaminio, Via Carducci n. 18, studio Architetto

Giordani, innanzi a me dott. Giuseppe Togandi Notaio

residente in Roma ed iscritto nel Collegio dei Distretti

Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

Sono presenti:

1) Rasi Gian Cristino, nato a Rignano Flaminio il 18 giugno

1954, dom.to per la carica ove appresso, nella qualità di

dirigente del settore Pianificazione Territoriale del:

- "Comune di Rignano Flaminio", tale nominato con decreto del

Sindaco del Comune medesimo n. protocollo generale 19681 del

giorno 28 dicembre 2006, autorizzato alla sottoscrizione del

presente atto in virtù dei poteri a lui spettanti ai sensi

dell'art. 107 del D.Lgs. N. 276 del 18 agosto 2000 (Testo

Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), il

quale interviene al presente atto quale legale rappresentante

del:

- Comune di Rignano Flaminio, con sede in detto Comune,

Piazza IV novembre n. 1, avente codice fiscale n. 80163710587;

2) Fincato Moreno, nato a Padova il 25 agosto 1963,

domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene

PRESENTE ATTO E'
STATO REGISTRATO
ALL'UFFICIO DELLE
ENTRATE DI ROMA 4
il 26/1/2007



al presente atto in qualità di procuratore speciale della
società:

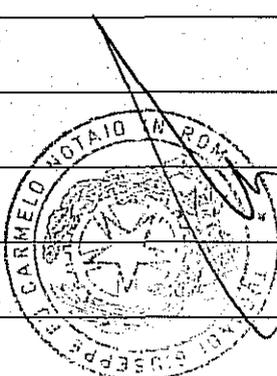
- "IN'S Mercato S.p.A." con sede legale in Pianiga (VE), Via
Veneto n.9, avente codice fiscale e numero d'iscrizione al
Registro delle Imprese di Venezia 00115180283, capitale
sociale 2.863.800,00, giusta procura rilasciatagli da rag.
Adriano Checchetto, nato a Mirano il 22 dicembre 1945,
Consigliere delegato della società predetta, a ciò
autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in
data 25.09.2006 con atto autenticato nelle firme del notaio
Alberto Tessiore di Mira in data 18.01.2007, rep. n.81713 che
si allega al presente atto sotto la lettera "A", in appresso
chiamata "il lottizzante".

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono
certo, convengono e stipulano quanto segue.

La società "IN'S Mercato S.p.A.", quale proprietaria del
terreno di cui appresso sito in Comune di Rignano Flaminio,
stipula il presente atto con il Comune di Rignano Flaminio
per l'attuazione di un piano di lottizzazione autorizzabile
in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente
e della Variante al Piano Regolatore Generale adottata, le
cui norme di salvaguardia sono tuttora efficaci.

Premesso

- che la società "IN'S Mercato S.p.A." è legittima
proprietaria del terreno sito in Comune di Rignano Flaminio e



più precisamente nel Comparto Sottozona C2, località

"Palombara", sub-comparto "Palombara 2", e che intende

convenzionarsi per il terreno distinto in Catasto al foglio

il n.4 mq. catastali 39.87 (ente urbano), mq. interni al

P.L.C. 3.987;

- che il vigente Piano Regolatore Generale e l'adottata

Variante al Piano Regolatore Generale prevedono la

destinazione delle aree interessate a zona C di espansione;

- che il lottizzante, unitamente agli altri lottizzanti hanno

proposto all'amministrazione comunale l'attuazione delle

suddette previsioni degli strumenti urbanistici mediante

piano di lottizzazione convenzionato e successiva variante;

- che il piano di lottizzazione presentato risulta conforme

alle prescrizioni di Piano Regolatore Generale vigente, della

Variante al Piano Regolatore Generale adottata e del

regolamento edilizio;

- che il Piano di Lottizzazione 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 piano di Lottizzazione 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 numero 36 del 29 novembre 2005;

- che è intervenuto il nulla osta regionale prescritto dal secondo comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ai disposti dell'art. 24 della Legge 47/85 per silenzio assenso ai sensi della Legge Regionale 36;

- che il Consiglio Comunale ha approvato la VARIANTE al piano di lottizzazione "PALOMBARA 2" con delibera n. 48 del 30 novembre 2006;

- che ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente la convenzione può essere stipulata per una superficie anche inferiore ad un ettaro nel caso in cui l'area destinata ad espansione risulti residuale a parte già sottoposta a convenzione con il Comune;

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

Tutto ciò premesso

e considerato, tra il Comune di Rignano Flaminio, come sopra rappresentato ed il lottizzante 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 area indicata in premessa avverrà in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente e Variante al Piano Regolatore Generale adottata, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, alle previsioni delle planimetrie allegata alla lottizzazione e alla variante, definite come:

Tav. 1 - Relazione tecnica e Norme tecniche di attuazione

Tav. 2 - Planimetrie catastali e strumenti urbanistici

Tav. 3 - Stato di fatto e curve di livello

Tav. 4 - Planimetria di lottizzazione

Tav. 5 - Schema di viabilità

Tav. 6 - Schema impianto fognante acque bianche e nere

Tav. 7 - Schema impianto di pubblica illuminazione

Tav. 8 - Schema impianto rete idrica

Tav. 8 bis - Schema rete sottoservizi

Tav. 9 - Profili altimetrici

Tav. 10 - Computo metrico opere di urbanizzazione

Tav. 11 - Schema di convenzione

All. 1 - Relazione tecnica di Variante (VARIANTE)

All. 2 - Planimetrie catastali e strumenti urbanistici

(VARIANTE)

All. 3 - Planimetria di lottizzazione (VARIANTE)

All. 4 - Tavola del Verde Pubblico e nuovi parcheggi pubblici

(VARIANTE)

che non si allegano, ma che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e dalle norme tecniche di attuazione relative al progetto di lottizzazione.

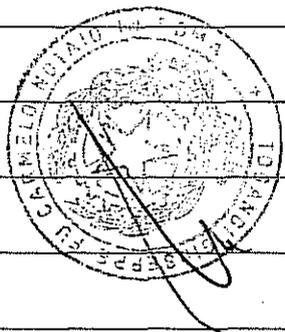
Art. 3 - Il lottizzante, in relazione al disposto paragrafo 1, V° comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche si obbliga, per sè e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree di sua proprietà necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nell'all. n. 3 per una superficie complessiva di metri quadrati 745,90.

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

Art. 4 - Il lottizzante in relazione al disposto paragrafo, 1° comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche, si obbliga per sè 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, 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 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche, si obbliga per sè ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

realizzazione completa area parcheggio (strade, fognature,



illuminazione pubblica, rete idrica, spazi di sosta, spazi 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 previste dalla Legge '28 gennaio 1977, n. 10 faranno carico al lottizzante.

Tempo

Resta inteso che il lottizzante rimane vincolato all'esecuzione delle opere poste convenzionalmente a suo carico e che, pertanto, il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità relativo a ciascun intervento edilizio sarà subordinato, per il lottizzante, alla verifica - da parte del Comune di Rignano Flaminio - della completa e corretta esecuzione delle sole opere di pertinenza dello stesso.

Art. 6 - Il lottizzante, in relazione al disposto paragrafo II, V° comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, 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" E "D2" relative ai contributi di urbanizzazione per le costruzioni residenziali e

turistiche - commerciali - direzionali si obbliga, per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il contributo per gli oneri relativi al rilascio del permesso; l'importo sarà calcolato con le nuove tariffe parametriche adottate e vigenti.

Art. 7 - All'atto del rilascio del permesso di costruire sarà determinata la quota parte di contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

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

Il rilascio del permesso di costruire, in base alle determinazioni che l'amministrazione comunale assumerà, ai sensi del secondo comma dell'art. 11 della Legge n. 10 del 1977, sarà subordinato al versamento di quota parte del contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa al versamento, nonchè alla presentazione di idonea garanzia.

Art. 8 - Il lottizzante, in relazione al disposto paragrafo IV, quinto comma, dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche, ha costituito, una polizza fidejussoria bancaria pari all'importo delle opere da realizzare di cui all'art. 5 della presente convenzione, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere in oggetto del Piano di Lottizzazione e precisamente:

- con fidejussione bancaria n.4454/802915/248 emessa a

favore del Comune di Rignano Flaminio il 22 gennaio 2007 da parte della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. di euro 59.781,29.

Art. 9 - Per l'esecuzione delle opere di competenza del lottizzante, e da esso direttamente eseguite, di cui all'art. 5 del presente atto, dovranno essere presentati a parte il relativo progetto esecutivo, a mente dell'art. 31 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 competenza dell'ufficio Comunale, o tecnico all'uopo delegato.

Il Comune, come sopra rappresentato, 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 lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore a sei mesi.

Il lottizzante si impegna altresì ad integrare l'importo della polizza fidejussoria 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 del permesso di costruire nell'ambito del lotto è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relativo al lotto stesso.

Art. 11 - Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta, spazi di verde di uso pubblico) di cui all'art. 5 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità, per 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 dalla 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 che non avviene ciò, sarà obbligo del lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 12 - Le strade di lottizzazione che non siano a sfondo cieco, e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito, e dovranno subire l'eventuale

allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzanti circonvicini, 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 esonerate 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 circonvicini, 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.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, illuminazione, verde pubblico, aree cedute, onnicomprensivo delle spese sostenute dal lottizzante, nel caso di mancato accordo fra 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, nonchè del citato art. 23 delle "N.TA", la presente

convenzione riguarda soltanto parte dell'intero comprensorio.

Le garanzie di cui all'art. 8, 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, del lotto tutte le

clausole contenute nella presente convenzione da riportare

nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà

essere trasmessa al Comune a mezzo 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 o di parte di esso, il lottizzante ed i suoi

successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resteranno

comunque solidalmente responsabili verso il Comune.

Art. 15 - Il Comune, come sopra rappresentato, 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 come sopra indicato dalla Tav. 1 all'allegato 4 risultano indicate libere da edificazione.

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il foro di Roma.

Ai fini fiscali le parti chiedono che al presente atto vengano applicate le agevolazioni fiscali previste all'art. 20 della legge 29.03.1982 n.94 ed altre in materia.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di esserne a conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia, da me Notaio completato a mano e da me letto ai comparenti i quali, a mia domanda, lo dichiarano tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono e firmano in margine con me Notaio.

Consta di quattordici pagine e quanto della presente di quattro fogli.

F.to: Moreno Fincato, Gian Cristino Rasi, Giuseppe Toqandi
Notaio.

ALLEGATO A

N. 5214 del Rep.

N. 2811 della Racc.

Repertorio n. 81713

PROCURA SPECIALE

La società:

"IN'S MERCATO S.P.A."

con sede in Pianiga, Via Veneto, n. 9 - Capitale sociale

Euro 2.863.800,00 - Codice Fiscale e numero di iscrizione al

Registro delle Imprese di Venezia: 00115180283 in persona

del Consigliere Delegato rag. Adriano Checchetto, nato a

Mirano il 22 dicembre 1945, domiciliato, per la carica, a

Pianiga, Via Veneto, n. 9 al presente atto autorizzato dal

Consiglio di Amministrazione della società stessa con deli-

bera in data 25 settembre 2006 con il presente atto nomina

suo procuratore speciale il signor Moreno Fincato, nato a

Padova il 25 agosto 1963, residente a Torreglia (Padova),

Via Alvise Cornaro, n. 19 - affinché in nome e per conto

della società mandante sottoscriva con il Comune di Rignano

Flaminio (Roma) la convenzione del piano di lottizzazione e

variante "PALOMBARA 2" interessante l'immobile situato in

Comune di Rignano Flaminio, località Palombara, Via Flaminia

n. 32 e individuato alla II^a Sezione dell'U.T.E al Foglio 11

(undici), mappale 4 (quattro) ente urbano di are 39.87; con-

venzione la cui bozza è stata approvata con delibera del

Consiglio Comunale n. 36 in data 29 novembre 2005.

Di conseguenza la società mandante attribuisce al nomi-

nato procuratore tutti i poteri necessari et utili al-



l'esecuzione dell'incarico con particolare riferimento al potere di intervenire nel necessario atto notarile sottoscrivendolo; di individuare i beni oggetto di tale convenzione con tutti gli opportuni dati catastali e con i confini anche in rettifica dei dati suindicati; di prestare le garanzie di legge; di pattuire tutte quelle clausole che verranno richieste dal Comune di Rignano Flaminio - senza eccezione alcuna - anche in variante della bozza di convenzione in possesso della società mandante e più genericamente di compiere tutto quanto possa occorrere, nulla escluso e/o eccettuato, ai fini dell'esecuzione del presente incarico.

Il tutto senza che mai da alcuno possa essere opposto difetto o indeterminatezza di poteri e sotto gli obblighi di legge e da esaurirsi in un unico contesto.

Adriano Tessitore

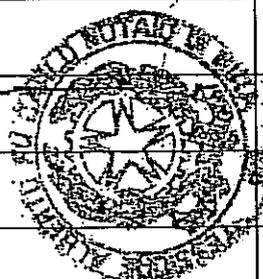
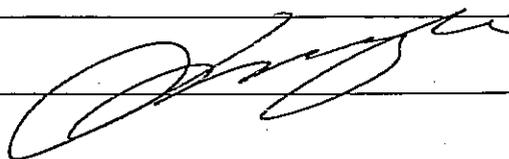
Repertorio n. 81713

Certifico io sottoscritto dr. Alberto Tessitore, Notaio in Mira, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, che il Signor:

Checchetto rag. Adriano, nato a Mirano il 22 dicembre 1945, domiciliato, per la carica, a Pianiga, Via Veneto, n. 9, dirigente d'azienda,

- della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio

sono certo - ha firmato in mia presenza l'atto che precede,
oggi diciotto gennaio duemilasette (18.1.2007), in Mira, in
Via Antonio Gramsci, n. 19, nel mio studio.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
ROMA, 25 GENNAIO 2007

