

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO

Premesso

Che i seguenti Sig.riproprietari delle aree ubicate in Guidonia Montecelio, località "Le Fosse" della superficie di circa Ha 0,9930 e distinte in catasto al foglio 32, part.le 457, 348, 552, 350, 351, 352, meglio identificato nella tavola n° 3a, e confinante con Viale Roma, zona B, comparto B;

Che il Comune di Guidonia con Deliberazione Prefettizia n°522 del 05/06/96 ha approvato il Programma Integrato di Intervento in località "Le Fosse";

Che l'Amministrazione Comunale ha delegato i proprietari alla progettazione del Piano Integrato d'Intervento;

Che i proprietari hanno presentato un progetto unitario (comparto A e B) inteso a realizzare un intervento, in armonia con le vigenti norme di leggi statali e regionali;

Che avendo la maggioranza dei proprietari, ricadenti nel comparto A, sottoscritto lo schema di atto d'obbligo.

Che il P.I. è stato approvato urbanisticamente con delibera di Consiglio Comunale n° del .

Che i proprietari s'impegnano, a propria cura e spese, al pagamento di tutti gli oneri tecnici, spettanti al Professionista incaricato, relative alle prestazioni professionali per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo per la redazione delle O.O.U.U., compreso l'onere per il coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, la direzione lavori, i collaudi, i frazionamenti, e quando altro necessario;

Che il progetto prevede altresì la realizzazione, a cura e spese dei Componenti, delle opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria quali risultano indicate dall'art. 3 della presente convenzione, riportata nel presente atto, a scomputo (totale o parziale), a

norma dell'art. 11 Legge n° 10/77, del contributo per spese di urbanizzazione primaria e secondaria;

Che pertanto fanno parte integrante del presente atto i seguenti atti o documenti:

- a)** Progetto urbanistico, compreso i progetti di massima relativi alle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere realizzate dai Compimenti a loro cura e spese, in conformità a quanto stabilito nel presente atto di convenzione;
- b)** Titolo comprovante la proprietà o la disponibilità legale delle aree;

Tutto ciò premesso

I sottoscritti proprietari s'impegnano, per sé e per i propri successori e aventi causa, a stipulare, apposita convenzione secondo il testo appresso riportato ed a cedere contestualmente tutte le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come elencate nel testo citato e di cui alle allegate planimetrie.

Eventuali modifiche apportate al progetto anzidetto non esimeranno i Componenti dall'obbligo di sottoscrivere la convezione, sempre che l'entità di dette modifiche non superi del 10% quelle previste al momento della sottoscrizione del presente impegno e la cubatura edificabile non risulti diminuita di oltre il 10%.

Schema di convezione urbanistica

Repertorio n.....

Raccolta n.....

CONVENZIONE PER PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

CON SOLUZIONE ATTUATIVA - SOTTOZONA C.P.I. DI P.R.G.

COMPARTO A - LOCALITA' "LE FOSSE" GUIDONIA

REPUBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

in Guidonia Montecelio (Roma), nella sede comunale innanzi a me

Dott. _____ Notaio in _____

con studio in _____ iscritto al ruolo dei Distretti
Notarili Riuniti di _____
SONO PRESENTI:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Detti comparenti, che dichiarano di ben conoscersi tra loro e della cui
identità personale io Notaio sono certo, rinunciano d'accordo tra loro e con
il mio consenso all'assistenza dei testimoni e quindi mi richiedono di
ricevere il presente atto in forza del quale

PREMETTONO

- che i seguenti Sig.risono
proprietari di aree site nel Comune di Guidonia Montecelio in Località
Le Fosse, distinte nel NCT al Foglio 32 Sezione Le Fosse, con particelle
n° 457 – 348 – 552 –350 –351 –352 per una superficie complessiva di
mq. 9930 (Novemilanovecentotrenta), confinanti con Viale Roma,
sottozona B1, sottozona CPI, (comparto B), e Strada Provinciale, meglio
individuate con bordatura in colore rosso nella planimetria catastale che
debitamente approvata e firmata a norma di legge si allega alla presente
atto sotto la lettera “A”;
- che il comune di Guidonia Montecelio è dotato di un Piano Regolatore
Generale attualmente vigente il quale include i terreni in oggetto in una
sottozona C- Espansione residenziale- C.P.I. (variante approvata con
D.G.R. n°458 del 01/04/05 e pubblicata sul BURL il 20/07/05);

- che lo strumento urbanistico attuativo approvato include i terreni in oggetto;
- che il piano attuativo, redatto in base alla L.R. 22/97, del Programma Integrato d'Intervento, si inquadra nella previsione del vigente PRG e rispetta le NTA;
- che sull'aspetto tecnico urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Urbanistica Comunale, come da parere emesso il _____ con verbale n. _____ ;
- che nella conferenza di servizi del _____ sono stati rilasciati tutti i pareri e Nulla Osta.;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n° _____ del _____ ha approvato il progetto del P.I. con l'allegato schema di Convenzione;
- che il vigente PRG prevede l'attuazione del P.I. oggetto del presente atto;
- che il Sindaco per autorizzare il P.I. ha richiesto la stipula della presente Convenzione;

Tutto ciò premesso, che i componenti nelle predette rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

Oggetto della convenzione

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà dei signori quali risultano indicate nelle premesse e nella planimetria allegata quale parte integrante dell'atto stesso.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli allegati progettuali e non potranno essere modificate se non previo formale consenso del Comune, salvo quanto previsto, per gli edifici non residenziali, dell'art. 10 ultimo comma Legge n° 10 del 1977.

A fronte degli obblighi assunti dai proprietari che d'ora in poi saranno indicati come "Comparenti" con la presente convezione, essi sono esonerati (in parte o in tutto) dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 11 Legge n° 10/77, in sede di concessioni edilizie, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Art. 2

Nomina rappresentante

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convezione, i Comparenti nominano loro unico rappresentante il sig. con domicilio eletto in ,Via..... il tutto in conformità dell'allegata procura per atto notaio..... Rogata il Rep. N..... contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non sia, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere notificata al Comune in tempo debito.

Art. 3

Opere di urbanizzazione

I Comparenti proprietari dei terreni indicati in premessa, che cederanno al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alla manutenzione ed alla cessione della medesima, come appresso indicato:

Urbanizzazione primaria:

- a) Costruzione della rete stradale e parcheggi relativa al comprensorio quale riportata nella planimetria (Cfr. Tav.7) e nelle relative descrizioni contenute nelle norme tecniche di esecuzione

- (cfr. Tav. 9) con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 8;
- b) Costruzione degli impianti di acqua potabile e di innaffiamento con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 9;
 - c) Costruzione di tutte le 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, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità al successivo art. 10;
 - d) Costruzione, d'intesa con l'ente gestore, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 11 lettera a);
 - e) Costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 11 lettera b);
 - f) Sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati nella planimetria (cfr. Tav. 7) con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 13;
 - g) Costruzione della rete di distribuzione del gas, ai sensi del successivo art. 12;
 - h) Cessione, senza corrispettivo, al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc., specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g) con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi art. 16, 19 e 20;

- i) Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc., già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g) secondo quanto precisato ai successivi art. 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Nella determinazione dei costi di urbanizzazione ai fini dello scomputo non sono da considerare gli impianti relativi alle opere di cui alle lettere d), e), g), ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della Legge Regionale 12 Settembre 1977 n° 35 e successive modifiche e integrazioni.

Tutte le dette opere saranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi, redatti dal professionista incaricato a spese dei Comparenti, in base ai progetti di massima e disciplinari allegati alla presente convezione che saranno sottoposti senza indugio all'approvazione dei competenti Uffici Comunali, salvo le successive particolari disposizioni riguardanti gli impianti di acqua potabile e di innaffiamento, nonché quelli di energia elettrica.

Art.4

Contributo relativo alle opere di urbanizzazione

Si dà atto che la quota di contributo, relativo alle opere di urbanizzazione, per il rilascio delle concessioni edilizie relative al Programma Integrato di cui trattasi, giusto art. 5 della Legge n° 10/77, è stata determinata, in base alle cubature riportate negli elaborati tavole n° 4 e 5, allegate alla presente convezione, in conformità della delibera del Consiglio Comunale n° 255 del 30/11/01 per le zone CM (assimilabile), adottata in applicazione della Legge Regionale n°35 del 12/09/1977 e successive modifiche, in €. 29.343,15 pari a €/mc. 5,91 per urbanizzazione primarie delle cubature non residenziali e commerciale.

A scomputo totale o parziale del contributo come sopra determinato di provvederà mediante realizzazione diretta delle opere per i valori a fianco di ciascuna indicato:

- a) Urbanizzazioni primarie di cui al precedente art: 3 par.1):
- | | |
|--|------------------|
| - Costruzione Rete Stradale e parcheggi per €. | 38.000,00 |
| - Impianto Idrico per.....€. | 23.200,00 |
| - Impianto Fognatura per.....€. | 17.800,00 |
| - Impianto Illum. Stradale per.....€. | 9.200,00 |
| - Sistemazione Spazi Verdi per.....€. | 38.600,00 |
| - Spese tecniche per.....€. | <u>12.680,00</u> |
| Totale per.....€. | 139.480,00 |
- di cui € 139.480,00 pari a €/mc 28,09
- per cubature non residenziali e commerciale;

- b) Urbanizzazioni secondarie non eseguite.

Si da atto che tali differenze risultano dai calcoli effettuati sulla base degli elaborati del piano urbanistico, per cui resta ferma la possibilità di modificare a seguito dei computi basati sulle cubature effettive risultanti dai progetti edilizi oggetto delle concessioni.

Art. 5

Cessione aree per l'edificazione pubblica e varie

I Comparenti cedono, senza corrispettivo, all'Amministrazione Comunale le aree necessarie per la realizzazione dell'intervento pubblico, previsto nel comparto A.

I Comparenti s'impegnano altresì al pagamento di tutti gli oneri tecnici, al professionista incaricato, relativi al progetto esecutivo di tutte le OO.UU. primaria compreso l'onere per la Direzione dei Lavori, il Coordinamento della progettazione e D.L., Collaudi, Frazionamenti e quanto altro necessario.

Art. 6

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

La superficie del relativo progetto urbanistico esaminato favorevolmente dalla Commissione Tecnico Consultiva Urbanistica nella seduta del è articolata nelle seguenti zone:

- A) Zone destinate all'edificazione privata commerciale della superficie netta complessiva di circa mq. 4965 per mc. 4965.
- B) Zone destinate a verde pubblico attrezzato della superficie Complessiva di circa mq. 2.685.
- C) Aree stradali e parcheggi pubblici della superficie complessiva di circa mq. 2280

Totale mq. 9930 Totale mc. 4.965

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto urbanistico allegato alla presente convenzione e nei progetti oggetto del permesso per costruire delle singole unità immobiliari, salvo la facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifiche delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso non residenziali potranno essere concesse secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., dall'art. 18 della Legge Regionale 12 Settembre 1977 n° 35 e dall'art. 10 Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni.

Le istanze relative dovranno essere sottoscritte da tutti i Componenti o loro aventi causa prima della scadenza del termine di validità della presente convenzione, e successivamente, anche del solo concessionario interessato.

Art. 7

Esecuzione e vigilanza opere di urbanizzazione

I Componenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 secondo i progetti esecutivi,

redatti sulla base dei progetti di massima e disciplinari allegati alla presente convezione.

Tali progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti ed il permesso di costruire, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. F) della Legge 10/77.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli uffici Comunali e degli altri Enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale ed agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere anzidette saranno comunque soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di collaudatore di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.

Le spese inerenti i collaudi sono tutte a carico dei Componenti.

Art. 8

Rete stradale e parcheggi

Le strade e parcheggi di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e secondo le norme tecniche di esecuzione ed in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione, ove richiesto, dei servizi pubblici in apposita galleria.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 18.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei Componenti fino alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale, e comunque non oltre due mesi dal verbale di collaudo delle opere.

I Componenti s'impegnano a consentire il passaggio di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della consegna al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta.

Art. 9

Impianti di acqua potabile

I Componenti provvederanno a loro spese sulla base del progetto esecutivo redatto dal tecnico (art.5) in conformità del progetto di massima allegato alla convenzione particolare di cui al successivo comma 6, distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari comunali.

Il progetto esecutivo di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'Autorità sanitaria e degli Uffici Comunali competenti.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile potranno essere derivati, a spese dei Componenti, idranti antincendio nei punti che, eventualmente, saranno stabiliti dai Vigili del Fuoco.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dai componenti sotto il controllo tecnico degli Uffici Tecnici Comunali competenti, e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

Le clausole pattuite a favore del Comune si intendono qui ripetute e trascritte.

Art. 10

Fognature

Per quanto riguarda gli impianti di cui al paragrafo 1) , lettera c) , dell'art. 3 i Comparenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura separata ed all'imbocco di questa in una vicina fogna comunale, secondo il progetto esecutivo redatto dal professionista incaricato, a spese dei Comparenti, sulla base dell'allegato progetto di massima di cui all'ultimo comma dell'art. 3, e approvato dall'Ufficiale Sanitario e dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.18.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei Comparenti fino alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale, e comunque non oltre due mesi dal verbale di collaudo delle opere.

Art. 11

Impianti di energia elettrica

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui al paragrafo 1) lettere d) ed e) dell'art. 3, i Comparenti assumono i seguenti impegni:

a) Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Provvederanno a loro cura e spese, sulla base del progetto esecutivo in conformità del progetto di massima redatto dal tecnico incaricato, allegato alla convenzione, di cui al successivo comma 5, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica.

Tali progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei Comparenti.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato o, qualora questo lo consenta, dai Componenti sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e definitivi.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

b) Impianti di illuminazione delle aree pubbliche

I Componenti provvederanno a loro spese, sulla base del progetto esecutivo redatto dal tecnico nominato (art. 5), alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico.

Tali progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei Componenti.

I Componenti si impegnano a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima dalla loro cessione.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune, e comunque non oltre due mesi dal verbale di collaudo delle opere.

Le clausole pattuite a favore del Comune si intendono qui riportate e trascritte.

Art. 12

Impianto di distribuzione del gas

I Componenti provvederanno alla realizzazione della rete di distribuzione del gas a mezzo della Società concessionaria del servizio.

Art. 13

Verde pubblico attrezzato

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 1), lettera f) dell'art. 3, i Componenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, alla

sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato, indicati nella planimetria (cfr. tav. 7) secondo i progetti esecutivi da approvare da parte dei competenti Uffici Comunali, redatti in base al disciplinare allegato alla presente convenzione.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.18.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei Comparenti fino alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale, e comunque non oltre due mesi dal verbale di collaudo delle opere.

Art. 14

Urbanizzazione secondaria

I Comparenti non assumono impegni per quanto riguarda la quota di urbanizzazione secondaria, ma gli oneri andranno a compensare i maggiori costi dell'urbanizzazione primaria.

Art. 15

Cessione delle aree

Si dà atto che verranno cedute senza corrispettivo al Comune di Guidonia Montecelio e ad altro Ente o Azienda interessati le seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) Area di mq. 850 circa per la rete stradale;
- 2) Area di mq 1.430 circa per parcheggi pubblici;
- 3) Area di mq 2685 circa per verde pubblico attrezzato;

Tutte le dette aree, indicate nelle allegate planimetrie, saranno consegnate al Comune (o ad altri enti o Aziende interessati) appena ne verrà fatta richiesta.

In sede di stipulazione notarile degli atti relativi alla cessione delle aree e della presente convenzione potranno assumersi modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, delle aree oggetto di cessione sempre che tali differenze non comportino variazioni degli elaborati grafici approvati e delle superfici delle aree pubbliche risultanti dai verbali di misurazione redatti dal Comune in contraddittorio con i Comparenti siano complessivamente non inferiori a quelle sopraindicate.

Art. 16

Tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, i Comparenti si impegnano a rispettare i termini appresso specificati:

- a) rete stradale:
 - 1) inizio dei lavori entro 60 giorni dal rilascio del relativo permesso per costruire che verrà richiesta entro il termine di 120 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
 - 2) termine massimo di ultimazione dei lavori tre anni dagli inizi degli stessi.
- b) rete fognante:
 - 1) inizio dei lavori come al punto a);
 - 2) termine massimo come al punto a).
- c) impianti di distribuzione energia elettrica, distribuzione gas, impianti acqua potabile:
 - 1) inizio dei lavori entro 60 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire, che verrà richiesto entro il termine di 120 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
 - 2) termine massimo di ultimazione dei lavori tre anni dall'inizio degli stessi.
- d) impianti di illuminazione delle aree pubbliche:

- 1) inizio dei lavori come il punto c);
- 2) termine massimo come il punto c).
- e) verde pubblico attrezzato:
 - 1) inizio lavori come il punto c);
 - 2) termine massimo come il punto c).

Art. 17

Tempi di attuazione della edificazione

Il rilascio del permesso per costruire sarà subordinato, oltre agli obblighi della presente convenzione, anche al versamento al Comune del contributo commisurato al costo di costruzione a norma della legge n.10 del 28/01/1977, con le modalità e le garanzie che saranno stabilite dal Comune stesso.

Art. 18

Cessione e collaudo delle opere di urbanizzazione

Le opere ed impianti realizzati su aree che saranno cedute al Comune (di cui al precedente articolo 15), si intendono acquisiti dello stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 e segg. Codice Civile, senza alcun onere.

Tali opere ed impianti rimarranno nella disponibilità dei Comparenti sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro tre mesi dall'inizio. In ogni caso i Comparenti sono tenuti a favore del Comune, per le opere e i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668 e 1669 Codice Civile.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnati al Comune con formale verbale di consegna, e saranno immessi nel patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 19

Trasferimento delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione

I Componenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento di aree le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune, mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data e trascritta il , accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

“L’acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l’edificazione ed utilizzazione delle aree e edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione”.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall’acquirente ai sensi dell’articolo 1341 Codice Civile.

Art. 20

Proroga dei termini di ultimazione dei lavori di urbanizzazione e di edificazione

Il Comune potrà, con deliberazione motivata della Giunta Comunale, accordare proroghe ai termini per l’ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 16, qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei Componenti e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 quarto comma della Legge 28/01/1977, n.10.

Art. 21

Garanzie per gli obblighi assunti

A garanzia completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai Componenti con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune una fideiussione bancaria rilasciata da per l'importo di €. corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico dei Componenti.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Guidonia Montecelio, sia quanto al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

La fideiussione sarà, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici dell'ISTAT.

I Componenti, inoltre, si obbligano:

- a) ad integrare il valore della fideiussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si mostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b)** a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze.

Si da atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro tre mesi dalla presa in consegna delle opere e comunque non oltre tre mesi dal verbale di collaudo delle opere.

N.B. La redatta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

Art. 22

Clausola compromissoria

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli art. 806 e seguenti Cod. Proc. Civ. al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un magistrato con funzione di presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Roma, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Guidonia Montecelio e dai Comparenti.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tal fine, entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà oggetto ad appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli art. 827 e seguenti del Cod. Proc. Civ.

Art. 23

Inadempienza e sanzioni

Il mancato rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione o la non perfetta osservanza degli impegni contrattuali

che verranno di seguito fissati, comporta la sospensione ed il conseguente annullamento dei permessi di costruire rilasciati, e resta comunque stabilito che il Comune non rilascerà alcuni certificati di agibilità, se non quando sia stato adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, i comparenti possono richiedere che si pronunci il Collegio Arbitrale di cui al precedente articolo 22 ovvero potrà proporre domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ..

Art. 24

Durata della convenzione

La presente convenzione scadrà al termine di dieci 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. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non è eventualmente completata l'edificazione, resta in vigore, anche nell'ipotesi di applicazione del 6 comma dell'art. 13 della Legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il P.I. un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

Art. 25

Trascrizione della convenzione

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 25 articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei Comparenti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui all'art. 21 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti Comparenti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previste dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute, saranno a carico dei Comparenti.

Il presente atto d'obbligo è integralmente trascritto in tutte le sue parti a cura e spese dei Comparenti.