

## CONVENZIONE

Con la presente convenzione sottoscritta in Rocca di Papa in data ....., il cui originale rimarrà depositato presso il Notaio autenticante le firme, da valere ad ogni effetto di legge

### TRA

- il **Comune di Rocca di Papa**, legalmente rappresentato dal Responsabile del Settore Urbanistica ....., nata a ..... (.....) il ....., giusto provvedimento motivato del Sindaco n. .... del ....., domiciliato per la carica presso la sede della casa comunale in Viale Enrico Ferri n. 65, C.F.: 01238260580.

### E

- **Sig.** ..... nato a ..... il ..... domiciliato presso ....., C.F.: ..... in qualità di ..... della soc. ...., in qualità di soggetto capofila relativamente al completamento delle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di costruire n. 10 del 25.03.2009 prot. 6849 connesse al Piano Particolareggiato Calcare – Valle San Lorenzo ed in particolare ai comparti n. 23-25-27-28-29-39-53-88 e distinti rispettivamente nel N.C.T. al foglio n. 8 particelle:

**comp. 23:** 348/p, 177/p, 178/p;

**comp. 25:** 338, 339, 162/p;

**comp. 27:** 1651, 1652, 1654, 1655 (ex 200, 212, 374, 375, 213) 1662, 1663 (ex 376);

**comp. 28:** 1534 (ex 395), 1461 (ex 184, 584), 1402 (ex 184), 1404 (ex 186, 199), 1460 (ex 186, 584, 199);

**comp. 29:** 1678 (ex 1143, 1144, 1145), 585, 586;

**comp. 39:** 129;

**comp. 53:** 1675 (ex 134, 135), 1672 (ex 134), 1674 (ex 135);

**comp. 88:** 163, 337, 160/p.

### PREMESSO CHE:

- A. il Comune di Rocca di Papa è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1426 del 27 aprile 1976;
- B. il Comune di Rocca di Papa con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21 febbraio 2003 ha definitivamente approvato il Piano Particolareggiato relativo alla Zona C/6 di P.R.G. in località “Calcare – Valle San Lorenzo”, adottato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 51 del 30 ottobre 2001;

- C. I proprietari dei comparti n. 23, 25, 88, 39, 28, 27, 29, 53 in virtù della scrittura privata allegata alla convenzione del del 23/02/2009, Repertorio n.136100 raccolta n° 13778, hanno dato mandato alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE LORENZO 1° , Via G.B. Viotti n°57, Roma, C.F. 09022361001, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le attività connesse, afferenti i comparti sopramenzionati;
- D. il sig. .... in qualità di ..... della Lorenzo I – Società Cooperativa Edilizia di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa, in qualità di soggetto capofila, come sopra, ha interesse all'esecuzione del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano Particolareggiato sui citati terreni;
- E. il progetto delle opere di urbanizzazione primaria è stato approvato dalla Regione Lazio Dipartimento Territorio con determinazione n. B2682, elenco 27/9/9 del 07/07/2005, con la quale ha autorizzato l'esecuzione delle opere ai sensi dell'art. 146, D.lgs. 42/04;
- F. il Comune di Rocca di Papa con deliberazione della Giunta Comunale in data 16/12/2008 n° 189, ha approvato il suddetto progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato all'interno dei Comparti n. 23-25-27-28-29-39-53-88.
- G. in data 23/02/2009 con Repertorio n. 136100 raccolta n° 13778, a firma del dott. Paolo Palmieri notaio in Genzano di Roma è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di Rocca di Papa e la soc. Lorenzo I avente per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dei comparti edificatori descritti e individuati con i numeri 23-25-27-28-29-39-53-88, riferiti ai lotti di terreno distinti in catasto al foglio 8 particelle 178/P, 177/P, 348, 339, 338, 162/P, 200, 212, 213, 374, 375, 376, 1404, 1403, 1401, 1402, 395, 1143, 1144, 1145, 585, 586, 129, 134, 135, 337, 163, 160/P;
- H. a seguito della stipula della convenzione di cui al punto precedente, è stata presentata la polizza di fideiussione n°N526/00A0164941 del 17/02/2009, stipulata dalla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE LORENZO 1° , Via G.B. Viotti n°57, Roma , con la Compagnia di Assicurazioni Nuova Tirrena s.p.a Ag. N526 Assimar di Ladispoli , dell'importo di Euro 280.000,00, trasmessa al Comune di Rocca di Papa il 26.02.2009 prot.04657, a favore del comune di Rocca di Papa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata tra il comune di Rocca di Papa in data 23.02.2009 ed accettata con Determina Dirigenziale n° B/11 del 19/03/2009 del Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Rocca di Papa;
- I. in data 25.03.2009 il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 10 relativo alle

opere di urbanizzazione approvate con deliberazione della Giunta Comunale in data 16/12/2008 n° 189, inerente le opere di urbanizzazione primarie dei comparti 23-25-27-28-39-53-88;

- J. le opere oggetto della convenzione stipulata in data 23.02.2009 Rep. N. 136100 raccolta n. 13778 tra il comune di Rocca di Papa e la soc. Lorenzo I prevedeva la realizzazione delle opere di seguito riportate:
- a) realizzazione marciapiedi;
  - b) realizzazione strade e percorsi pedonali;
  - c) realizzazione parcheggi;
  - d) realizzazione canalizzazioni sottoservizi (energia elettrica, telefonico etc.);
  - e) realizzazione fognatura acque bianche e nere;
  - f) realizzazione impianti di adduzione acqua;
  - g) realizzazione impianto di pubblica illuminazione;
  - h) realizzazione aree a verde.
- K. In data 01/06/2018 con nota prot. 14801 l'avv. Massimo Giuliano in qualità di Commissario Liquidatore della soc. Lorenzo I, ha comunicato che ai sensi dell'art. 207 della legge fallimentare che, con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 18 aprile 2018 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa della Lorenzo I – Società Cooperativa Edilizia di Abitazione, con sede in Roma (RM) Via Gian Battista Viotti n. 57, c.f./p.iva: 09022361001 e che con medesimo decreto è stato nominato Commissario Liquidatore;
- L. l'Avvocato Massimo Giuliano in qualità di Commissario Liquidatore della società cooperativa "Lorenzo I - Società Cooperativa Edilizia di Abitazione in I.e.a, ha manifestato all'amministrazione comunale la volontà di eseguire le opere di urbanizzazione primarie ancora da completare;
- M. l'Avv. Massimo Giuliano, n.q. di Commissario Liquidatore, giusto provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico n. 273 del 18/04/2018 della ditta "Lorenzo I" - Società Cooperativa Edilizia di Abitazione in Liquidazione Coatta Amministrativa, con sede legale in Roma (RM), Via Gian Battista Viotti, n. 57, c.f./p.iva 09022361001, nella qualità di soggetto capofila relativamente al completamento delle opere di urbanizzazione del Permesso di Costruire rilasciato da codesto Ente in data 25.03.2009 al n. 11 con prot. 6849 connesse al Piano Particolareggiato località Calcare –Valle San Lorenzo ed in particolare ai comparti 23-25-27-28-39-53-88 facenti parte del Piano di Lottizzazione "Calcare" adottato con delibera di C.C. n. 48 del 10.05.1997, convenzione del 23/02/2009,

Repertorio n. 136100 raccolta n. 13778, a firma del dott. Paolo Palmieri notaio in Genzano di Roma, stipulata con il comune di Rocca di Papa, ha incaricato l' arch. Benedetto PALOMBINI con studio in Ladispoli (RM) Via delle Primule n. 25, c.f. PLM BDT 56M14 A258F iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n° 8556, di effettuare le necessarie verifiche sulle opere realizzate e da completare e richiedere i necessari atti autorizzativi per il completamento delle stesse;

- N. In data 26/04/2023 con nota prot. 11359 l'arch. Benedetto Palombini, in qualità di tecnico progettista incaricato dall'avv. Massimo Giuliano nella sua qualità di Commissario Liquidatore della soc. Lorenzo I, ha presentato istanza per il completamento delle opere di urbanizzazione non ancora realizzate previste nel Permesso di Costruire n. 10/2009 e relativa convenzione stipulata in data 23/02/2009 Repertorio n. 136100 raccolta n. 13778, a firma del dott. Paolo Palmieri;
- O. In data 25/07/2023 con prot.20847, ad integrazione dell'istanza prot. 11359 del 26/04/2023, l'arch. Benedetto PALOMBINI presentava il piano particellare di esproprio per una porzione di terreno della superficie totale di circa 144 mq riguardante due piccole aree all'interno delle particelle catastali n. 349, 554 del foglio 8;
- P. L'ufficio urbanistica con nota prot. 26848 del 22/09/23, richiedeva al progettista incaricato Arch. Benedetto Palombini, integrazioni al progetto di completamento presentato;
- Q. In data 26/10/2023 con prot. 31313, l'arch. Benedetto PALOMBINI presentava al comune tutta la documentazione inerente, le opere previste con il P.d.C. n. 10 del 25.03.2009 relative alle strade, ai marciapiedi, a tutti gli impianti di adduzione idrica, elettrica, telefonica, e di illuminazione pubblica nonché agli impianti di smaltimento acque nere e bianche il tutto secondo il progetto allegato al P.d.C. per un importo complessivo di €292.246,66, costituito dalla seguente documentazione:
1. Asseverazione che le opere dell'intervento non comportano variazioni rispetto al progetto precedentemente approvato”.
  2. Computo\_lotto valle
  3. Cronoprogramma\_
  4. elaborato\_tecnico\_lotto\_valle
  5. ElencoPrezzi\_lottovalle
  6. Relazione\_Lotto valle.

Asseverando quanto segue: “le opere previste con il P.d.C. n. 10 del 25.03.2009 sono le strade, i marciapiedi, tutti gli impianti di adduzione idrica, elettrica, telefonica, e di

illuminazione pubblica nonché gli impianti di smaltimento acque nere e bianche il tutto secondo il progetto allegato al P.d.C. per un importo complessivo di € 292.246,66. Sono stati effettuati i necessari accertamenti, individuate le criticità per il completamento delle opere e redatto lo stato delle opere realizzate e da completare. Attualmente sono state realizzate le opere per un importo pari ad € 177.733,99 e il prezzo complessivo per la realizzazione delle opere mancanti secondo il computo metrico allegato utilizzando il “Prezzario Regione Lazio opere edili ed impiantistiche 2022” ammonta ad €187.137,15”.

- R. La convenzione stipulata in data 23.02.2009 Rep. N. 136100 raccolta n. 13778 tra il comune di Rocca di Papa e la soc. Lorenzo I, risulta scaduta in data 23/02/2015 (comprendendo in tale termine anche i tre anni di proroga automatica consentiti dalla L. 98/2013), pertanto a fronte di quanto richiesto con nota prot. 11359 del 26/04/2023 occorre stipulare una nuova convenzione per le opere ancora da realizzare;
- S. Dalla verifica della documentazione allegata all’istanza prot. 11359 del 26/04/2023 e successiva integrazione del 26/10/2023 prot. 31313 in ordine alle opere realizzate e quelle da completare, si rileva che il prezzo complessivo per la realizzazione delle opere mancanti secondo il computo metrico allegato utilizzando il “Prezzario Regione Lazio opere edili ed impiantistiche 2022” ammonta ad € 187.137,15 suddivise come di seguito riportato:
- Smaltimento acque chiare: importo da realizzare € 30.008,92;
  - Pubblica illuminazione: importo da realizzare € 53.753,88;
  - Marciapiedi: importo da realizzare € 52.442,80;
  - Strade e parcheggi: importo € 50.931,55.
- è interesse del Comune di Rocca di Papa e della Società Cooperativa Edilizia di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa, in qualità di soggetto capofila, come sopra, stipulare la presente convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese della stessa società, come sopra.
- è interesse della soc. ...., come sopra, realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione relative ai comparti n. 23-25-27-28-39-53 ed 88.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

## OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto il completamento delle opere di urbanizzazione da parte della soc..... con riferimento ai comparti edificatori descritti e individuati con i numeri 23-25-27-28-39-53 ed 88.

Gli elaborati tecnici allegati al Piano Particolareggiato approvato dal Comune di Rocca di Papa con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21 febbraio 2003, nonché quelli allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 16/12/2008, nonché quelli allegati al progetto per il completamento delle opere di urbanizzazione presentato in data 26/04/2023 prot. 11359 e successiva integrazione del 26/10/2023 prot. 31313, individuano e prevedono le aree per viabilità, parcheggi, servizi e verde pubblico, i lotti da edificare, e le opere di urbanizzazione da completare, sono da considerarsi, unitamente alle premesse del presente atto, parte integrante e sostanziale della convenzione.

### ART. 2

#### PROPRIETARIO DEL TERRENO

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione il Sig. ...., nella qualità, interviene in quanto ..... della soc. .... dei lotti di terreno formanti i comparti edificatori n. 23-25-27-28-39-53 ed 88 del piano particolareggiato località Calcarea ed in quanto tale, assolve all'incarico di stipulare la suddetta convenzione.

### ART. 3

#### OPERE DA REALIZZARE

La Soc. ...., rappresentata come sopra, in attuazione e in conformità del progetto esecutivo, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 16/12/2008, e del progetto di completamento delle opere di urbanizzazione non ancora realizzate di cui all'istanza prot. 11359 del 26/04/2023 e successiva integrazione prot. 31313 del 26/10/2023 nonché in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli, si obbliga a realizzare a proprie cure e spese le opere di completamento di seguito riportate riguardanti i comparti n. 23-25-27-28-39-53 ed 88, nei termini stabiliti dall'art. 10:

- a) realizzazione marciapiedi;
- b) realizzazione strade;
- c) realizzazione parcheggi;
- d) realizzazione fognatura acque bianche e nere;
- e) realizzazione impianto di pubblica illuminazione;

#### ART. 4

##### OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione di marciapiedi, strade e percorsi pedonali, parcheggi, fognatura acque bianche e nere, impianto di pubblica illuminazione e aree a verde con l'osservanza delle condizioni e modalità precisate nei successivi art.li 8,9,10,11,12 e 13.

In aggiunta a quanto innanzi si conviene, fin d'ora, quale condizione ineludibile ed indispensabile per l'ottenimento della necessaria abitabilità dei fabbricati a farsi, che il Sig. .... n.q. si impegni a realizzare in proprio e senza oneri aggiuntivi per il Comune convenzionando, le opere anzi menzionate; il tutto secondo modalità, caratteristiche e con le medesime necessità di verifica come in appresso. Il Sig. .... nella qualità di ....., si impegna fin d'ora a cedere gratuitamente le opere realizzate al Comune di Rocca di Papa.

#### ART. 5

##### CESSIONE DELLE AREE

Il Sig. ...., nella qualità di ....., entro i termini stabiliti nel successivo art. 14, si obbliga alla cessione gratuita al Comune di Rocca di Papa delle aree necessarie per la realizzazione di marciapiedi, sedi stradali e percorsi pedonali, parcheggi, canalizzazioni sottoservizi, fognatura acque bianche e nere, impianti di adduzione acqua, impianto di pubblica illuminazione e aree a verde, così come riportato negli elaborati del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione e del progetto esecutivo delle opere di completamento di cui all'istanza prot. 11359 del 26/04/2023 e successiva integrazione prot. 31313 del 26/10/2023;

#### ART. 6

##### DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE

Il Piano Particolareggiato prevede per il Comparto oggetto della convenzione le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,56
- Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 0,32
- Altezza massima ml.: ml 7,50
- Distacco dai confini: ml 5,00
- Distacco dai fabbricati: ml 10,00.

## ART. 7

### VIGILANZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione verrà eseguita sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

Tutte le opere potranno essere soggette a collaudi in corso d'opera e saranno soggette a collaudo definitivo da parte dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale o da Tecnici abilitati incaricati dall'Ente comunale e da retribuirsi a spese del convenzionando Sig. .... nella qualità.....

## ART. 8

### RETE STRADALE

Le strade, i marciapiedi e le aree a parcheggio di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 dovranno essere costruiti a cura e spese della soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di viabilità, in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, e rapido deflusso delle acque piovane.

Fino al momento della cessione 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.

Il contraente si impegna a consentire il passaggio di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta.

Si precisa che la rete stradale primaria passerà in consegna e verrà ceduta al Comune.

## ART. 9

### IMPIANTO DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO

La Soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, è obbligata alla manutenzione ordinaria e straordinaria della rete di distribuzione dell'acqua sino a quando non sarà ceduta gratuitamente al Comune.

## ART. 10

## FOGNATURE

La soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, provvederà a sua cura e spese alla realizzazione di tutte le opere di fognatura, con divisione delle acque nere da quelle chiare, nell'ambito del comprensorio da urbanizzare.

Le opere di fognatura dovranno essere conformi alle prescrizioni legislative e regolamentari, statali e regionali, in materia.

## ART. 11

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per quanto riguarda la rete di pubblica illuminazione la soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, provvederà a sua cura e spese, in conformità del progetto redatto alla realizzazione degli impianti necessari.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dalla soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria in stretta collaborazione con l'Ente distributore dell'energia mettendo in essere gli impianti di illuminazione pubblica completi di pali e accessori, come da computo metrico allegato alla Delibera di G.C. N°189/2008 e successive integrazioni del 26/04/2023 prot. 11359, del 26/10/2023 prot. 31313.

## ART. 12

### IMPIANTI DI SOTTOSERVIZI

Per quanto riguarda le reti di distribuzione dell'energia elettrica e di canalizzazione per telecomunicazioni la Soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, provvederà a sua cura e spese, in conformità del progetto redatto ed in stretta collaborazione con gli Enti distributori, alla realizzazione degli impianti necessari. L'esecuzione dei lavori da completare sarà effettuata come da progetto allegato alla Delibera di G.C. N° 189/2008 e successivo progetto di completamento prot. 11359 del 26/04/2023 e successiva integrazione prot. 31313 del 26/10/2023.

## ART.13

### VERDE ATTREZZATO

La Soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria è obbligata alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde sino a quando non saranno cedute gratuitamente al Comune e da quest'ultimo accettate.

## ART. 14

### CESSIONE DELLE OPERE E DELLE AREE - COLLAUDO

La soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria si obbliga alla cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria specificate alle lettere a), b), c), d), e), del precedente art. 3, compresi gli impianti e i manufatti accessori, nonché le aree necessarie alla loro realizzazione, entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo, per l'accertamento dell'esatto e completo assolvimento di tutti gli oneri ed obblighi assunti dai proprietari dei singoli comparti, a cura di un collaudatore, incaricato dal Comune ed a spese della soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata con la quale la Società stessa comunicherà l'ultimazione dei lavori.

Contestualmente all'avvenuto collaudo, le opere realizzate saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna.

Le opere di urbanizzazione realizzate, impianti e manufatti accessori, nonché le aree necessarie per la loro realizzazione, saranno cedute dalla soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria al Comune, e faranno parte del demanio e del patrimonio indisponibile del Comune, che le acquisirà ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. Codice Civile.

Sino alla data di avvenuto collaudo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette opere ed aree sarà a carico della soc. .... in qualità di soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione, come rappresentata ed in quanto mandataria.

Al fine della cessione gratuita al Comune, la soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria procederà al frazionamento dei terreni facenti parte dei comparti edificatori n. 23-25-27-28-39-53 ed 88, per l'esatta individuazione ed enucleazione catastale delle porzioni di terreno utilizzate per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, dei lotti edificabili, secondo quanto previsto dagli elaborati tecnici allegati all'approvato piano particolareggiato, all'approvato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprensivo del progetto delle opere di completamento, nonché al frazionamento delle aree oggetto di esproprio.

## ART. 15

### TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La soc. .... come rappresentata ed in quanto mandataria si obbliga a realizzare le

opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 nei seguenti termini:

a) in via immediata:

realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso ai lotti;

b) inizio lavori:

entro 90 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione;

c) termine massimo di ultimazione dei lavori:

entro 1 (uno) anno decorrente dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

## ART. 16

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, si impegna a realizzare le opere di Urbanizzazione primarie e secondarie di cui al progetto esecutivo approvato con Delibera di G.C. n 189 del 16/12/2008, e successivo progetto inerente le opere di completamento presentato in data 26/04/2023 prot. 11359 integrato con note prot. 20847 del 25/07/2023, prot. 31313 del 26/10/2023 e di cui agli articoli n. 3-8-9-10-11-12-13 della presente convenzione, per un importo pari a € 187.137,15 (centottantasettemilacentotrentasette,15).

La Soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, si impegna a depositare presso l'Ente convenzionando, idonea polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi sottoscritti con il presente atto, in merito alle opere a farsi, per un importo complessivo in cifra tonda pari ad euro centoottantottomila/00 oltre IVA al 22%, come meglio specificato all'articolo 20.

Resta inteso che l'eccedenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rispetto alle somme dovute a titolo di oneri concessori afferenti le sole urbanizzazioni primarie viene considerata come offerta migliorativa da parte degli stessi proprietari che pertanto non avranno più nulla a che pretendere da questa amministrazione in ordine all'esecuzione di dette opere.

## ART. 17

### ESPROPRIAZIONI

La soc. ...., come rappresentata ed in quanto mandataria, si impegna a versare nelle modalità previste dalla legge le somme dovute agli espropriandi pari ad Euro 3.600,00 come da Piano particellare di esproprio redatto dal tecnico incaricato arch. Benedetto Palombini e pervenuto a questa Amministrazione in data 25/07/2023 con nota prot. 20487, nonché ad eseguire i relativi frazionamenti necessari ad acquisire le aree oggetto di esproprio.

## ART. 18

### TRASFERIMENTO A TERZI DELL'AREA EDIFICABILE

In caso di cessione, a qualsiasi titolo, totale o parziale del proprio terreno, e/o degli immobili che verranno su di esso edificati, i proprietari dei terreni in oggetto, di cui ai comparti edificatori n. 23-25-27-28-39-53 ed 88, oggetto della presente, sono obbligati a notificare al Comune di Rocca di Papa gli atti di trasferimento di proprietà.

## ART. 19

### PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE E DI EDIFICAZIONE

Il Comune potrà accordare proroghe ai termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, prima e durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà della soc. ....

## ART. 20

### GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti la Soc. .... in qualità di soggetto attuatore delle opere di completamento delle urbanizzazioni primaria e secondaria afferenti i comparti n. 23-25-27-28-39-53 ed 88 per complessivi € 187.137,15 (centottantasettemilacentotrentasette,15), consegnerà al Comune una fidejussione rilasciata da banche, compagnie assicurative, o dalla Società Italiana Cauzioni S.p.a., prima della presentazione della SCIA relativa al completamento delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, per un importo complessivo a maggior tutela pari in cifra tonda ad euro 188.000,00 (centoottantottomila/00) oltre IVA al 22%.

Le spese per la fidejussione saranno a totale carico della Soc. .... nella qualità.

La fidejussione sarà ridotta proporzionalmente in relazione alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, tenuto conto dell'entità delle opere di urbanizzazione residue.

La Soc. .... n.q., si obbliga a reintegrare la fidejussione qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze della Soc. ...., n.q.. Il Comune, entro 10 (dieci) giorni dalla formale richiesta della Soc. ...., n.q., si obbliga a esprimere il consenso scritto alla riduzione proporzionale della fidejussione in seguito alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si dà atto che nella polizza fidejussoria verrà inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto

fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Codice Civile.

Allo scopo di garantire ulteriormente l'Ente convenzionando si conviene che, ove le Ditte proprietarie dei comparti mandanti, non sottoscrivano in uno con la mandataria la medesima polizza fideiussoria di cui innanzi, saranno tenute a rilasciare analoga polizza a garanzia suppletiva, per la quota di propria competenza, prima del rilascio del Permesso per costruire relativo ai singoli comparti e/o lotti.

Le certificazioni di agibilità dei fabbricati, non potranno essere rilasciate se non sono state collaudate e consegnate le opere complete di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 16/12/2008 e successivo progetto opere di completamento del 26/04/2023 prot. 11359 integrato in data 26/10/2023 prot. 31313.

#### ART. 21

#### CONTROVERSIE

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla interpretazione e alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al Tribunale Civile Ordinario di Velletri.

#### ART. 22

#### INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza della Soc. ...., n.q., agli obblighi assunti con la presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona del comprensorio interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio all'esecuzione in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di 15 (quindici) giorni.

Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno, e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune potrà dichiarare, in danno della soc. .... n.q. la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) il ritardo di oltre un anno rispetto ai termini fissati dal precedente art. 15;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dal progetto approvato;
- c) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

ART. 23

DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di inizio lavori, salvo che le parti, prima della scadenza, non si accordino per prorogarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

ART. 24

TRASCRIZIONE

La presente convenzione, con sottoscrizioni autenticate dal Notaio incaricato, sarà registrata e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e susseguenti sono a carico della Soc. ...., n.q., come rappresentata dal Sig. .... che chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

COMUNE DI ROCCA DI PAPA

Responsabile del Settore Urbanistica

.....

.....

.....