



# CIVITAVECCHIA

Comune della città metropolitana di Roma Capitale

Planning Area  
  
by Silvio Dionisi Consultant

Titolo Tavola

**"P.I.P. PODERE COLTELLACCI"**  
**AI SENSI DELLA DELLA L.R. 36/87 N. 36 ART. 1 BIS E SS.MM.II**  
**NELL'AMBITO PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**"LOC. CASE TURCI" DUE VOLTE DECADUTO**  
**CONFORME AL P.R.G. VIGENTE**  
**CON EVENTUALE DELEGA ALL'ESPROPRIO AI SENSI DEL D.P.R.**  
**N. 327 DEL 0.8.06.2001 ART. 6 COMMA 8 E SS.MM.II.**

Data: aprile 2024

Rev:0.2

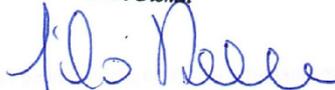
Oggetto:  
SCHEMA DI CONVENZIONE

**ELABORATO**  
**D**

Tecnico:  
Ing. Gian Paolo Venturini



Procuratore, e a.u. planningarea srls  
Silvio Dionisi

L'Amministratore Unico  
Silvio Dionisi  


Geom. Fabio Gatti



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
**Provincia di Roma**

**Schema di Convenzione allegato al Piano per gli Insedimenti Produttivi.**  
**“PODERE COLTELLACCI”**

**Repertorio n. \_\_\_\_\_**

L'anno duemila\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, sono comparsi personalmente:

*oppure*

in Civitavecchia, nella Sede Municipale situata in Piazzale Pietro Guglielmotti 7 00053 Civitavecchia RM avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Civitavecchia, ufficiale rogante, autorizzato al rogito dei contratti nell'interesse del Comune di Civitavecchia ai sensi dell'art.97, comma 4 lett. c) del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sono comparsi personalmente:

1. l'Arch./Ing./Avv. \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto e lo stipula non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Civitavecchia, Codice Fiscale 02700960582, presso la cui sede, in Civitavecchia situata in Piazzale Pietro Guglielmotti 7, è domiciliato per la carica ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n.267/2000, in seguito denominato “Comune”
2. il/i Signor/i :

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in seguito denominato/i “Proponente”, della cui identità io \_\_\_\_\_ sono certo, la/i quale/i, avendone i requisiti di legge, rinuncia/no con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto

*oppure*

la Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ iscritta presso il Registro delle imprese del Comune di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, in persona del proprio legale rappresentante \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in seguito denominata "Proponente", della cui identità io \_\_\_\_\_ sono certo, i quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto

*Nel caso di Proponente non proprietario dell'intera superficie occupata dal Piano inserire anche i dati identificativi dei proprietari dei suoli inclusi nel Piano, non*

*Proponenti denominati "Comparenti", a meno che non abbiano conferito procura speciale notarile al proponente per la sottoscrizione della presente convenzione*

**Premesso che:**

- a) il Proponente ha la proprietà/disponibilità di \_\_\_\_\_ (*indicare gli immobili*) posti in Civitavecchia, loc. \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;
- b) tale/i immobile/i risulta/no censito/i al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, con superficie \_\_\_\_\_ complessiva di mq. \_\_\_\_\_;
- c) tale/i immobile/i è/sono pervenuto/i al Proponente con atto \_\_\_\_\_;
- d) il Proponente dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;

*oppure (in caso di proponente non proprietario dell'intera superficie oggetto di Piano)*

- d) il Proponente dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano, pur non essendo completamente di sua proprietà, è comunque nella sua disponibilità per l'attuazione del Piano, in forza degli atti \_\_\_\_\_ (*indicare estremi atti*) stipulati dal Proponente/dal Comune di Civitavecchia con i (Comparenti) Sig.ri \_\_\_\_\_, proprietari delle aree distinte al catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Civitavecchia \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_, i quali si sono impegnati con atti \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, (*nel caso non compaiano direttamente ma tramite procura*) e partecipano al presente atto non personalmente ma conferendo procura speciale al Proponente con atto \_\_\_\_\_; e comunque la totalità delle aree sarà disponibile anche ai sensi D.P.R. N. 327 DEL 0.8.06.2001 ART. 6 COMMA 8 E SS.MM.II.
- e) l'area sopra individuata è posta nelle vigenti NTA del Comune di Civitavecchia art. 22 e classificata come zona industriale ;
- f) ai sensi della L.R. 36/87 N. 36 ART. 1 BIS E SS.MM.II. è consentito eseguire su tale area gli interventi nella norma suddetta, mediante Piano attuativo
- g) quanto dichiarato ai precedenti punti e) e f) costituisce a tutti gli effetti, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

*oppure*

- g) si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
- h) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

*oppure*

- h) sull'area gravano i seguenti vincoli:
  - vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del

- decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sull'intero immobile/sulla porzione di immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_ ;
- vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 su tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_ ;
- vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e all'articolo 38 della L.R. 21 marzo 2000, n. 39;
- \_\_\_\_\_ *(altri eventuali vincoli)*

Oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

i) Il Proponente ha presentato domanda di Piano attuativo in data \_\_\_\_\_ Prot.. Gen. n. \_\_\_\_\_, denominato "PODERE COLTELLACCI" per la realizzazione delle seguenti opere:

\_\_\_\_\_;

j) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico/Piano Operativo relative all'area di cui si tratta, con il Piano Attuativo proposto dal Proponente;

k) la proposta di Piano attuativo esaminata dall'Amministrazione comunale risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente;

*(nel caso di Piano non conforme allo strumento urbanistico)*

l) il Piano attuativo denominato "PODERE COLTELLACCI" adottato con deliberazione G.C.. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, *(nel caso di presentazione di osservazioni)* pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) *(nel caso di mancata presentazione di osservazioni)* con la pubblicazione sul BURT n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'avviso ai fini della sua efficacia dando atto che non sono pervenute osservazioni. Il Piano è composto dai seguenti allegati:

- ELABORATO A - Relazione tecnico illustrativa preliminare e preventivo di spesa;
- ELABORATO B - Norme tecniche di attuazione;
- ELABORATO C - Elenco ditte catastali preliminare, salvo verifica strumentale, in quanto riguarda anche porzioni di particelle e strada vicinale interna al Comparto
- ELABORATO D - Schema di convenzione;
- Tav. 1 – INQUADRAMENTO GENERALE
- Tav. 2 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO
- Tav. 3– PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO

- Tav. 4- COMPARTO UNITARIO DI ATTUAZIONE
- Tav. 5- PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO – VIABILITA' E STATO DI ATTUAZIONE
- Tav. 6-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FOGNATURE, ILLUMINAZIONE, CONDOTTE IDRICHE

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **ART. 1 - Premesse e allegati**

1. Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **ART. 2 – Obbligo generale**

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune, degli impegni assunti ai sensi della presente convenzione.

2. Il Proponente dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Civitavecchia e contro essi medesimi, con esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei registri immobiliari di Civitavecchia.

### **ART. 3 – Validità e modalità di attuazione del Piano Attuativo**

1. Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti le parti danno atto che la durata di validità del Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione è di anni \_\_\_\_\_ *(secondo quanto stabilito dal Comune in sede di approvazione del Piano e comunque di durata non superiore a dieci (10) anni) salvo ulteriore durata come stabilito dalla normativa nazionale*, decorrenti dal momento in cui il Piano ha acquisito efficacia , e comunque entro i termini della normativa vigente.

2. La trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite idonei titoli abilitativi, previsti per legge in base alle tipologie di intervento e in conformità al Piano attuativo di cui in premessa, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

3. A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione il Proponente potrà presentare domanda per il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo approvato.

4. Il rilascio del primo permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria riferite all'intero Piano o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle stesse, secondo le modalità e le fasi scandite dal \_\_\_\_\_, (*oppure* secondo le modalità concordate con il Comune e secondo il successivo art.6). Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti previsti e richiamati dalla presente convenzione.

5. (*in caso di attivazione della procedura espropriativa in favore del Proponente*) Il rilascio del permesso di costruire è altresì condizionato al perfezionamento della procedura espropriativa relativa alle aree identificate al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Prato nel Foglio di mappa n. \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_. L'integrale proprietà dei terreni interessati dall'intervento costituisce infatti condizione giuridica per il rilascio del permesso di costruire.

#### **ART.4 – Opere di urbanizzazione**

1. Il Proponente si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, [*nel caso di Consorzio*] nonché per tutti i soggetti consorziati proprietari di aree interne al perimetro del piano] a eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte nel presente articolo, complete e funzionanti in ogni loro aspetto. Le opere, rappresentate nell'elaborato \_\_\_\_ del Piano, consistono in: (*descrizione sommaria delle opere*)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*In caso di Proponente non proprietario dell'intera superficie occupata dal Piano o di necessità di inserire nella descrizione anche le opere da realizzare sulle aree che verranno espropriate, sulle aree di proprietà di soggetti non proponenti, sulle aree comunali e sulle aree private da destinare all'uso pubblico.*

*Nel caso di trasferimento della proprietà al Comune*

2. Il Proponente si impegna inoltre a:

- a) cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di Civitavecchia, (*in caso di Proponente non proprietario dell'intera superficie occupata dal Piano o di necessità di attivare la procedura prevista dal D.P.R. N. 327 DEL 0.8.06.2001 ART. 6 COMMA 8 E SS.MM.II.*) si costituirà in consorzio, composto dalla maggioranza del 75% delle proprietà catastali rappresentata per tutti gli adempimenti e obbligazioni previsti dalla presente convenzione, dando atto che l'atto costitutivo del consorzio allegato alla stessa ne costituirà parte integrante

*e sostanziale*, unitamente ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ per quanto di loro spettanza, con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico (*ove ricorra*), libere da pesi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, [(*ove necessario*) previo frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Proponente,] per una superficie di circa mq. \_\_\_\_\_ meglio evidenziata nell'elaborato n. \_\_\_\_\_ facente parte integrante del Piano e/o nella planimetria allegata al presente atto alla lettera \_\_\_\_\_, individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Lucca nel foglio di mappa \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ (*indicare la proprietà delle singole aree nel caso di Proponente non proprietario dell'intera superficie occupata dal Piano o di necessità di attivare la procedura prevista dal D.P.R. N. 327 DEL 0.8.06.2001 ART. 6 COMMA 8 E SS.MM.II.*);

- b) rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- c) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia, le opere di urbanizzazione realizzate, come sopra descritte. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 9;
- d) presentare in sede di richiesta del permesso di costruire, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla Deliberazione G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di L, completo di perizia di stima delle opere, di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e di ogni altro atto che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
- e) presentare ai fini del rilascio del permesso di costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;
- f) realizzare tali opere secondo il progetto definitivo, approvato da parte del competente Servizio \_\_\_\_\_ del Comune di Civitavecchia, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- g) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

h) eseguire a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici, secondo quanto previsto dal successivo art. 8 e presentare ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari all'ottenimento della convalida delle opere ed alla successiva cessione gratuita delle relative aree/immobili;

3. *(ove ricorra il caso)* Il Comune di Civitavecchia si impegna a mettere a disposizione del Proponente le sopra descritte aree di proprietà comunale interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

*Oppure*

*Nel caso in cui le opere di urbanizzazione restino di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico*

2. Il Proponente si impegna inoltre a:

a) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù e attenendosi alle condizioni pattuite con la presente convenzione, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_ meglio evidenziata nell'elaborato \_\_\_\_ facente parte integrante del Piano e/o nella planimetria allegata al presente atto alla lettera \_\_\_\_, individuata al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Lucca, nel foglio di mappa n. \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_;

b) costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con atto pubblico notarile secondo i tempi e le modalità indicate all'art. 10 della presente convenzione;

c) non variare la destinazione d'uso dell'area/immobile;

d) gestire direttamente, sostenendone interamente i costi, l'opera realizzata garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo collettivo dell'area / immobile [*eventualmente*] previo pagamento della tariffa stabilita dalla presente convenzione,] senza porre limitazioni alla fruibilità della/o stessa/o per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti (*specificare eventualmente l'orario di apertura e la tariffa massima di accesso*);

e) adempiere, a propria cura e spese, alla vigilanza, al controllo e alla custodia dell'immobile;

f) garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia dell'opera a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di costituzione della servitù di uso pubblico;

g) farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso dell'opera per eventuali

danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico dell'area/immobile, apposita polizza assicurativa;

h) *(eventualmente)* produrre, al momento dell'apertura all'uso pubblico dell'immobile, apposita cauzione finanziaria mediante idoneo contratto autonomo di garanzia a prima richiesta, dell'importo di € \_\_\_\_\_ a garanzia di tutte le obbligazioni di cui al presente articolo, che sarà svincolata alla cessazione della validità dei suddetti obblighi;

3. Il Proponente riconosce all'Amministrazione comunale il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della gestione dell'immobile ai criteri e condizioni di cui al presente articolo e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l'indiscriminata fruibilità della stessa;
4. La violazione anche di uno solo degli obblighi di corretta gestione dell'immobile di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del \_\_\_\_\_% del valore risultante dalla perizia estimativa delle opere di urbanizzazione. *(eventualmente)* In caso di inerzia ad adempiere al versamento di tale somma nei tempi assegnati, il Comune si rivarrà sulla garanzia finanziaria di cui al comma 2 lett. h) del presente articolo.
5. La validità delle obbligazioni di cui al presente articolo è pattuita in anni 10 dalla data di stipula della presente convenzione ed eventualmente avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico/Piano Operativo che preveda una diversa destinazione per l'immobile asservito, a decorrere dall'adeguamento a tale nuova destinazione;
6. Alla scadenza della validità, ferma restando la destinazione pubblica dell'immobile, l'Amministrazione Comunale avrà diritto ad acquisirne la proprietà, versando al proprietario una somma di denaro a titolo di corrispettivo pari al costo di costruzione dell'opera attualizzato al momento dell'acquisto, detratta una percentuale pari al \_\_\_\_\_% in considerazione del deprezzamento dell'opera; il Proponente, anche per i suoi eventuali aventi causa, garantisce sin d'ora che al momento dell'acquisizione l'immobile sarà libero da servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare indenne e difendere il Comune in ogni caso di evizione e molestia a norma di legge;
7. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non si avvalga di tale diritto le parti procederanno al rinnovo della presente convenzione mediante un apposito atto pubblico le cui spese saranno interamente a carico de Proponente e dei suoi eventuali aventi causa. Qualora le parti non procedano al rinnovo della Convenzione entro \_\_\_\_\_ giorni dalla scadenza, le obbligazioni di cui al presente articolo si intenderanno tacitamente rinnovate per un periodo pari a quello della Convenzione originaria.
8. La progettazione, la realizzazione e la convalida di quest'opera, per quanto non

diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la necessità di quantificazione del suo costo di costruzione che non costituisce importo scomputabile dal contributo

#### **ART.5 – Progettazione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 dovranno essere abilitate mediante permesso di costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal \_\_\_\_\_ e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie,
2. In particolare la richiesta del permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla Deliberazione G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi del Comune di Lucca, composto da \_\_\_\_\_, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;

#### **ART.6 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal permesso di costruire, secondo le modalità e le fasi scandite dal \_\_\_\_\_, *oppure* secondo le seguenti modalità \_\_\_\_\_, oltre che nel rispetto della normativa vigente in materia.
2. Nel corso dei lavori il Comune di Civitavecchia potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
3. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate saranno a completo carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale mediante adozione di \_\_\_\_\_, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Civitavecchia l'onere della manutenzione ordinaria. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi, verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del Proponente. (*Ove ricorra l'ipotesi*) Considerato che le opere di urbanizzazione realizzate sulle aree individuate al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Civitavecchia, nel foglio di mappa n. \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ rimarranno di proprietà privata del Proponente o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione, ordinaria e

straordinaria, e la pulizia di dette opere sarà a completo carico dello stesso Proponente e suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

4. Il Proponente si obbliga inoltre ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

#### **ART.7 – Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione**

1. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.
2. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione, con spese interamente a carico del Proponente, nell'ambito della necessaria variante edilizia.
3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Proponente acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

#### **ART.8 – Collaudo delle opere di urbanizzazione**

1. Il Proponente si impegna a:
  - **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa anche Regolamentare interna, vigente;
  - **richiedere** al Servizio \_\_\_\_\_ del Comune di Civitavecchia, entro i termini di validità del permesso di costruire e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a

funzioni private, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;

- **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti, eventualmente rilevati in sede di convalida e riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal Servizio \_\_\_\_\_ senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11;
2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio \_\_\_\_\_ del Comune di Civitavecchia su richiesta del Proponente entro il termine di \_\_\_\_\_ giorni dalla relativa istanza.
  3. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, per lotti funzionali, funzionanti e collaudati, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria delle opere stesse. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati, ferma restando la responsabilità del Proponente per eventuali difetti o difformità di esecuzione. Con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.

#### **ART.9 – Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione**

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente al precedente articolo 4, (*ove necessario*) risultanti da idoneo frazionamento da redigere preventivamente a cura del Proponente, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
2. La cessione sarà effettuata mediante atto pubblico da stipulare entro 120 giorni

- dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa.
3. Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
  4. Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui le aree/immobili si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
  5. Al momento della cessione il Proponente e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

#### **ART.10 – Garanzie finanziarie**

1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il Proponente, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Civitavecchia cauzione finanziaria mediante idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. \_\_\_\_\_, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
2. La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:  
essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
3. La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Proponente dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della garanzia, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi *ovvero* la loro costituzione di servitù di uso pubblico, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Proponente, il Comune di Lucca lo ritenesse possibile avuto riguardo alla

puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Proponente o aventi causa.

4. In caso di inottemperanza totale o parziale a quanto sopra esposto nei termini previsti o nel caso in cui non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, attestate da formale contestazione del Comune, il Proponente autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire o a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. In tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà di rivalsa da parte dell'Amministrazione Comunale sul Proponente nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

*Nel caso in cui il Comune debba attivare la procedura di esproprio prevedere l'obbligo di prestare idonea garanzia da parte del Proponente per le indennità da corrispondere e per ogni altra spesa collegata a tale procedura, compreso l'accollo/rimborso di eventuali spese legali in caso di insorgenza di contenziosi.*

#### **ART.11 – Sanzioni per inadempienze**

1. Fatto salvo quanto previsto nella presente convenzione per inadempimenti relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Proponente sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al titolo VII della L.R. Toscana n.65/2014 e al Codice dei contratti pubblici vigente.

#### **ART.12 – Imprese costruttrici**

2. Il Proponente si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.
3. Il Proponente dovrà utilizzare, per l'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione, imprese qualificate ai sensi della vigente normativa, dovrà osservare e fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione e assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto collettivo nazionale di lavoro, anche con riguardo alla disciplina del subappalto, che non potrà comunque essere integrale, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto.
4. Resta comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

#### **ART.13 – Salvaguardia dei diritti dei terzi**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati eventuali diritti di terzi nei cui confronti il

Comune è rilevato completamente indenne, sia dal Proponente (e loro componenti) che dai successori o aventi causa a qualsiasi titolo, anche in merito agli obblighi di risarcimento o riparazione di eventuali danni derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione (ad eccezione di ciò che attiene alla procedura espropriativa).

#### **ART.14 – Spese**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.
2. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano attuativo ed alla presente convenzione, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, direzione lavori e collaudo ed in particolare le spese relative agli atti pubblici di cessione delle opere stesse, compresi i costi derivanti dall'attivazione della procedura espropriativa, saranno a carico del Proponente.
3. Il Proponente si impegna a trasmettere, entro e non oltre 15 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Civitavecchia.

#### **ART.15 – Controversie**

1. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere nell'esecuzione del contratto sarà deferita all'esclusiva competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Civitavecchia.

#### **ART.16 – Condizioni generali di contratto**

1. Il Proponente dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli \_\_\_\_\_ del presente atto.

#### **ART. 17 – Disposizioni finali**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e ai Regolamenti vigenti.