

Repertorio n. 1284

Rogito n. 1047

ATTO D'OBBLIGO

per la realizzazione di modifiche della convenzione già stipulata a rogito del notaio Maurizio Misurale del 20 Agosto 1992 rep.n. 92924, per il completamento dell'urbanizzazione del comprensorio sito in località Giardino di Roma, in via di Malafede

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2009 (duemilanove) il giorno 27 (ventisette)

del mese di maggio

in Roma, Via Barberini n. 28.

Avanti a me Dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n. 17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

E' PRESENTE:

- dr. Marco DOGLIO nato a Roma (RM) il 29 gennaio 1959, domiciliato per la carica ove in appresso, nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società "**Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.**", con sede in Roma (RM), Via Barberini n. 47, CODICE FISCALE 07753061006 coincidente con il numero di iscrizione al Registro delle imprese presso la CCIAA di Roma, capitale sociale 7.200.000,00, R.E.A. n. 1054624, in qualità di società di gestione del "**FONDO SENECA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO**", giusta i poteri ad esso conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 maggio 2009.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiede di far constatare con il presente atto quanto segue:

PRELIMINARMENTE

Il comparente dichiara, sotto la sua responsabilità, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese, contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da comportare l'applicabilità dell'art. 32 quater del Codice Penale, così come modificato con Legge n. 461 del 5 novembre 1993.

PREMESSO

- 1) che con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale del 20 Agosto 1992, rep.n. 92924, registrato a Roma Atti Pubblici il 4 settembre 1992 al n. 42212/1B e trascritto in data 11 settembre 1992 al n. 39178 di formalità, è stata stipulata una convenzione, con scadenza decennale, per la urbanizzazione di un comprensorio di 79.599 mq. circa, destinato dal P.R.G. a "zona in corso di convenzione denominata Giardino di Roma" sita in località Malafede;
- 2) che la suddetta scadenza del 20 Agosto 2002 è stata prorogata in un primo tempo fino al 20 Marzo 2005, con deliberazione della Giunta Comunale n. 1386 del 19 dicembre 2000 e successivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 336 del 6 Luglio 2005 fino a ventiquattro mesi dopo la definizione da parte dell'A.C. della tipologia di innesto stradale definitivo, da realizzare sulla Via del mare e sulla Via Ostiense;
- 3) che al momento, la tipologia dell'innesto stradale sopra citato non è stata ancora definita;

4) che la convenzione in oggetto prevedeva la costruzione di 728.080 nuovi mc. residenziali, per un previsto insediamento di 9.110 abitanti e di 145.616 mc. non residenziali, pari a 45.505 mq. di S.U.L., oltre alla cessione gratuita al Comune di Roma di 386.275 mq. per standard così ripartiti, pari a 42.40 mq./ab.:

mq 274.039 per verde pubblico;

mq 68.172 per servizi pubblici;

mq. 44.064 per parcheggi pubblici;

mq. 386.275 Totale

a fronte dei seguenti standard minimi previsti dalle norme vigenti al momento della stipula della convenzione:

mq 81.990 per verde pubblico;

mq 59.215 per servizi pubblici;

mq 22.775 per parcheggi pubblici;

mq. 163.980 Totale

5) che le OO. di UU. previste dalla convenzione sono state tutte ultimate, ad eccezione del sopracitato svincolo stradale di accesso tra Via del Mare e Via Ostiense, realizzato al momento con un tracciato provvisorio;

6) che con deliberazione della Giunta Comunale n. 4483 del 24 dicembre 1994 è stato affidato il collaudo tecnico-amministrativo delle suddette opere di urbanizzazione ad una apposita commissione, che non ha ancora concluso i suoi lavori;

7) che anche gli interventi edilizi previsti nei comparti fondiari privati della lottizzazione in oggetto sono stati tutti completati, ad eccezione di quelli previsti nei comparti non residenziali Z19 e Z20, ubicati ai margini del

comprensorio in prossimità della linea ferroviaria Roma-Ostia, all'interno dei quali la convenzione prevedeva la realizzazione di 95.522 mc. non residenziali, di cui 49.572 mc. nel comparto Z19 e 47.950 mc. nel comparto Z20;

8) che l'area interessata dalla convenzione è destinata dal nuovo P.R.G. a città consolidata, in parte indicata con tessuto di espansione a tipologia edilizia libera T3 ed in parte a verde e servizi pubblici di livello locale;

9) che il nuovo P.R.G. ha tra i suoi principi informatori il perseguimento di una politica di integrazione del sistema insediativo con quello dei trasporti pubblici ad elevata capacità (linee ferroviarie, metropolitane, tranvie e corridoi di trasporto pubblico);

10) che detto nuovo Piano Regolatore, nel definire le infrastrutture per la mobilità, ha previsto la realizzazione, in prossimità dei due comparti Z19 e Z20 sopra citati, di una fermata della linea ferroviaria Roma-Lido di Ostia denominata Giardino di Roma;

11) che detta fermata riveste, per l'accesso al comprensorio residenziale in oggetto ed a quelli limitrofi, nonché alle aree verdi della Riserva del Litorale, un'importanza strategica per l'Amministrazione Comunale;

12) che la suddetta previsione impone all'interno della lottizzazione in oggetto la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici a servizio della futura fermata ferroviaria, oltre a quelli già previsti;

13) che con decreto del Ministero dei BB.CC.AA. del 30 giugno 1997, successivo alla stipula della convenzione, e' stato imposto un vincolo esteso ad una fascia che comprende l'intero comparto non residenziale Z19, con il quale si prescrive che

l'altezza massima degli edifici, all'interno del comparto, sia limitata a soli tre piani, compreso il piano terra;

14) che conseguentemente, per l'effetto combinato dei distacchi da rispettare dalla linea ferroviaria, dalla Via del Mare e da un elettrodotto che attraversa il comparto in oggetto e del vincolo sopra citato, si rende necessaria una riduzione della cubatura prevista nel comparto Z19;

15) che il suddetto comparto Z19 è completamente isolato rispetto al resto del comprensorio assoggettato a convenzione, essendo separato da quest'ultimo dalla linea ferroviaria ed avendo attualmente accesso esclusivamente dalla Via Ostiense;

16) che si ritiene opportuno ridurre la quota di cubatura non residenziale prevista all'interno del comprensorio assoggettato a convenzione, a causa della ubicazione dello stesso in posizione periferica e marginale rispetto al resto della città costruita, essendo circondato su tre lati dalla Riserva Naturale del Litorale e configurandosi come una parte della città a vocazione esclusivamente residenziale, all'interno della quale la quota del 15% di volumetria non residenziale, rispetto a quella residenziale, è sovrabbondante;

17) che le cubature non residenziali previste nei comparti Z19 e Z20 a tutt'oggi non sono state realizzate a causa della loro sopra descritta ubicazione decentrata rispetto al resto del comprensorio assoggettato a convenzione e dei vincoli citati;

18) che la società "Roma Ovest Edilizie S.p.A.", allora proprietaria dei comparti Z19 e Z20, ha presentato al VI Dipartimento in data 14 novembre 2005, con nota protocollo n. 16537, un progetto di modifica della lottizzazione in oggetto, esteso ai suddetti comparti;

19) che detta modifica prevedeva:

a) la riduzione da 49.572 mc. a 38.022 mc. della volumetria non residenziale da realizzare nel comparto Z19 ed il trasferimento della residua cubatura, pari a 11.550 mc. nel comparto Z20, al fine di alleggerire il carico urbanistico gravante sulla Via Ostiense e di rispettare i sopra citati vincoli;

b) la trasformazione da non residenziali a residenziali di 56.000 mc. ubicati all'interno del comparto Z20, di cui 11.550 mc. derivanti dal trasferimento dei mc. previsti nel comparto Z19 e 44.450 mc. quale quota parte dei 47.950 mc. già previsti all'interno del comparto Z20. Detta trasformazione comporta l'insediamento all'interno del comprensorio assoggettato a convenzione di 700 nuovi abitanti, in deroga alle norme del P.R.G. e della Convenzione già stipulata.

Per detti nuovi abitanti gli standard minimi di aree a destinazione pubblica, da cedere al Comune di Roma, sono pari a 16.500 mq. corrispondenti a 23,50 mq/ab.;

c) la conservazione della destinazione non residenziale di 3.500 mc. già previsti all'interno del comparto Z20;

d) la cessione gratuita al Comune di Roma di n. 6 aree ubicate all'interno del comparto Z20 per complessivi 7.941 mq., destinati in parte a parcheggi pubblici (per 6157 mq.) in parte a verde pubblico (per 1.123 mq.) ed in parte a strada pubblica (per 661 mq.);

e) il cambio di destinazione urbanistica di una parte delle aree pubbliche già cedute al Comune di Roma con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 13 marzo 1992 rep.n. 89128 registrato a Roma - Atti Pubblici il 19 marzo 1992 al n. 15098 serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 18

marzo 1992 al n. 17.692 di formalità, ubicate a confine con la fascia ferroviaria, in parte da verde e parcheggio pubblico a sede stradale, in parte da verde pubblico a parcheggio pubblico ed in parte da parcheggio pubblico a verde pubblico;

20) che in virtù dell'insediamento previsto dal nuovo progetto, di 700 nuovi abitanti e della contestuale mancata realizzazione di 17.500 mq. di superficie utile lorda non residenziale, i nuovi standard minimi da reperire a saldo, ai sensi della normativa vigente sono pari a 2.450 mq. (16.500 mq.-14.000 mq.);

21) che il carico urbanistico della destinazione d'uso abitativa risulta inferiore, per quanto riguarda i parcheggi pubblici a quello della destinazione d'uso non residenziale e che a seguito delle modifiche in oggetto apportate alla lottizzazione, gli standard urbanistici minimi di tutta la lottizzazione prevista dal nuovo P.R.G. vigente, risultano rispettati;

22) che il progetto di modifica in oggetto ha ottenuto l'assenso del Consorzio Lavori Giardino di Roma con nota acquisita al protocollo del VI Dipartimento con il n. 1012 del 23 gennaio 2006;

23) che detto progetto, approvato con prescrizioni dai seguenti uffici:

- Ufficio Giardini del Dipartimento X;

- U.O.II del Dipartimento XII;

determina un maggior valore immobiliare dell'area del comparto Z20 pari ad Euro 4.179.807,00 (quattromilionicentosettantanovemilaottocentosette virgola zero zero), come risulta dalla relazione tecnica dell'Ing. Giancarlo Matta, Direttore della V U.O. del VI Dipartimento;

24) che lo stesso progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di

urbanizzazione a scomputo, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001:

- verde pubblico attrezzato;
- sedi stradali e parcheggi pubblici.

25) che la società "Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A." si è dichiarata disponibile ad assumere i seguenti impegni da formalizzare con atto d'obbligo redatto in forma pubblica prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma:

- a) la realizzazione delle OO. di UU., sopra citate, previste dalla modifica della lottizzazione Giardino di Roma, indicate negli elaborati tecnici facenti parte del progetto di modifica della convenzione, a scomputo del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- b) la cessione al Comune di Roma, prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma delle aree a destinazione pubblica previste dalla modifica della convenzione;
- c) la stipula entro 60 giorni dalla richiesta del Comune di Roma di un apposita convenzione urbanistica, ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle OO. di UU. previste dalla modifica in oggetto;
- d) la realizzazione, a sua cura e spese, nel lotto S7 della lottizzazione, di un asilo nido da 60 posti;
- e) la realizzazione, a sua cura e spese, delle opere di rifacimento e di adeguamento della Via di Malafede;
- f) la realizzazione a sue spese delle opere civili della nuova fermata della linea ferroviaria Roma-Ostia;

26) che la realizzazione delle opere civili relative alla fermata sopra indicata della linea ferroviaria Roma Lido, costituisce una accelerazione, senza oneri per l'A.C., dell'attuazione di una importante infrastruttura prevista dal nuovo P.R.G. a servizio del comprensorio Giardino di Roma e dei nuclei edilizi circostanti;

27) che la realizzazione di un nuovo asilo nido all'interno del comprensorio Giardino di Roma consente di dotare il nucleo edilizio residenziale già esistente di un ulteriore servizio, già previsto dal piano di lottizzazione;

28) che il rifacimento e l'adeguamento della Via di Malafede rappresenta un importante miglioramento della viabilità dell'intero settore urbano ed è un intervento prioritario ed improcastinabile a causa dell'elevato degrado e della pericolosità in cui versa la suddetta arteria stradale;

29) che le opere civili relative alla fermata della linea ferroviaria Roma-Lido, dell'asilo nido e del rifacimento e adeguamento di Via di Malafede sopra citate saranno realizzate, senza che i relativi importi realizzativi possano essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

30) che per pervenire all'approvazione del suddetto progetto di modifica, è necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

31) che con deliberazione del C.C. n. 182 del 16 novembre 2006 sono stati approvati gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione del suddetto Accordo di Programma avente ad oggetto l'approvazione delle modifiche al Piano di Lottizzazione sopra ricordato ed è stato fissato in Euro 4.179.807,00 (quattromilionicentosettantanovemilaottocentosette) l'incremento di valore causato

dalla variazione di destinazione da non residenziale a residenziale dei 56.000 mc. prevista dal provvedimento in oggetto;

32) che con il suddetto provvedimento il C.C. ha altresì deliberato:

a) di autorizzare la cessione al Comune di Roma delle aree a destinazione pubblica previste dalle modifiche in oggetto;

b) di richiedere alla società proponente la sottoscrizione, prima della firma dell'Accordo di Programma, di un Atto d'Obbligo, redatto in forma pubblica, con il quale si impegni;

I. a realizzare le OO. di UU. previste dalla modifica della lottizzazione Giardino di Roma indicate al punto 24) delle premesse e negli elaborati tecnici facenti parte della variante stessa a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

II. a cedere al Comune di Roma, prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma le aree a destinazione pubblica previste dalla modifica della convenzione;

III. a stipulare entro 60 giorni dalla richiesta del Comune di Roma apposita convenzione urbanistica ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle OO. di UU. previste dalla modifica in oggetto;

IV. a realizzare, quale stazione appaltante a sue spese, in relazione ad un progetto definitivo approvato dagli Uffici, Enti ed Organi competenti, le opere civili della nuova fermata della linea ferroviaria Roma - Ostia, prevista in località Giardino di Roma, per un importo presunto di Euro 800.000,00

(ottocentomilavirgolazerozero);

V. a realizzare, quale stazione appaltante a sue spese, nel lotto S7 della lottizzazione in oggetto, un asilo nido da 60 posti il cui costo di realizzazione, comprese le sistemazioni esterne, sia non inferiore ad Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomilavirgolazerozero);

VI. a realizzare, quale stazione appaltante a sue spese, opere di rifacimento ed adeguamento della Via di Malafede, fino alla concorrenza di un importo di Euro 1.700.000,00 (un milionesettecentomilavirgolazerozero).

Il suddetto atto d'obbligo contenente patti, oneri, obbligazioni e condizioni generali, dovrà essere allegato all'Accordo di Programma e prevedere insieme alle opere di urbanizzazione aggiuntive a carico della società proponente l'intervento, l'impegno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, nonché di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico, secondo il progetto da sottoporre al vaglio del Comitato per la qualità urbana ed edilizia di Roma Capitale, il quale dovrà esprimersi entro il termine di 30 (trenta) giorni.

33) che gli atti relativi alla suddetta deliberazione del C.C. n. 182 così come previsto dal combinato disposto di cui agli art. 49 e 66 della legge urbanistica regionale n. 38/99, contenendo una variante urbanistica, sono stati sottoposti alle forme di pubblicità e depositati presso l'albo pretorio comunale dal 18 marzo 2008 al 1 aprile 2008 e che nei 30 giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni al Dipartimento VI del Comune di Roma;

34) che successivamente all'approvazione da parte del C.C. della deliberazione n. 182 del 16 novembre 2006 la Società proponente ha predisposto i progetti definitivi

di tutte le OO. di UU. previste;

35) Che con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 5 giugno 2007, rep.n. 178397 registrato a Roma - Atti Pubblici il 19 giugno 2007 al n. 18605 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 20 giugno 2007 al n. 41.605 di formalità, la società "Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A." ha ceduto alla società "Fabrica Immobiliare SGR S.p.A." in qualità di società di gestione del "FONDO SENECA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" i diritti edificatori dei comparti Z19 e Z20;

36) che i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione sono stati approvati, unitamente al progetto urbanistico da una Conferenza di Servizi avviata l'8 ottobre 2007 e conclusasi in data 1 febbraio 2008 durante la quale hanno espresso il loro parere favorevole i seguenti uffici ed Enti:

- ACEA ATO2 S.p.A.;
- ACEA Distribuzione S.p.A.;
- Ufficio Metropolitana di Roma S.p.A.;
- Soprintendenza Archeologica di Ostia;
- Dipartimento XII IV U.O. Servizio V;
- Dipartimento XII VI U.O.;
- Dipartimento VII U.O. Programmazione, Pianificazione ed Indirizzi sulla Mobilità e Parcheggi;
- Dipartimento X IX U.O. Servizio Giardini;
- Dipartimento V Ufficio del Consigliere delegato per l'handicap;
- Dipartimento XII IV U.O. Servizio I;

- U.O.T. del Municipio XIII;

- ACEA illuminazione pubblica;

37) che i suddetti progetti urbanistico e delle OO. di UU. aggiornati con le prescrizioni imposte dagli uffici nel corso della succitata Conferenza dei Servizi conclusa il 1° febbraio 2008, sono stati approvati da un'altra Conferenza dei Servizi, propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, avviata il 20 febbraio 2008 e conclusa il 3 aprile 2008, alla quale ha partecipato l'ufficio Area 2B5 della Regione Lazio;

38) che il costo delle opere civili della nuova fermata della linea ferroviaria Roma - Ostia, nella stesura del progetto definitivo richiesta ed approvata dagli Uffici sopra indicati, è pari ad Euro 1.996.089,00.=, maggiore degli Euro 800.000,00.= indicati in modo presunto nel quadro economico riportato nella deliberazione del C.C. n. 182 del 16 novembre 2006;

39) che il costo dell'asilo nido, nella stesura del progetto definitivo approvata dagli Uffici sopra indicati, è pari ad Euro 2.628.699,28.= maggiore degli Euro 1.700.000,00.= richiesti come impegno di spesa minima alla società proponente dal quadro economico riportato dalla deliberazione del C.C. n. 182/2006;

40) che il costo del rifacimento ed adeguamento della parte di Via di Malafede, antistante la lottizzazione in oggetto, previsto dal progetto nella sua stesura definitiva, approvata dagli uffici sopra indicati, è pari ad Euro 2.478.265,90.=, maggiore degli Euro 1.700.000,00.= richiesti come impegno di spesa alla società proponente nel quadro economico riportato nella deliberazione del C.C. n. 182/2006;

41) che la società proponente si dichiara disponibile a realizzare le opere civili

della nuova fermata della linea ferroviaria Roma - Ostia, l'asilo nido e Via di Malafede nella loro interezza, così come previsto nei progetti definitivi allegati al presente atto, anche a fronte dei maggiori costi sopra evidenziati;

42) che successivamente alla conclusione delle sopracitate Conferenze dei Servizi è pervenuto alla V U.O. del VI Dipartimento il nulla osta della Soprintendenza Archeologica in merito al rifacimento ed adeguamento di Via di Malafede, a conclusione degli scavi richiesti dallo stesso ufficio;

43) che al fine di individuare con esattezza la superficie delle nuove aree a destinazione pubblica da cedere al Comune di Roma e di quelle allo stesso già cedute, che hanno subito un cambio di destinazione, si è proceduto in contraddittorio alla misurazione in loco delle suddette aree;

44) che, così com'è indicato nel verbale protocollo n. 12876 del 12 giugno 2008, nel corso della misurazione si sono riscontrate alcune modeste differenze tra le superfici catastali e quelle misurate;

45) che si è reso pertanto necessario riportare negli elaborati tecnici del progetto urbanistico i valori delle aree misurate;

46) che con atto a rogito del Notaio Fabio Orlandi del 2 luglio 2008 rep.n. 181, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 11 luglio 2008 al n. 28771 serie 1T, non trascritto in quanto in attesa di accettazione da parte del Comune di Roma, la Società "Fabrica Immobiliare SGR S.p.A." in qualità di società di gestione del "FONDO SENECA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" ha ceduto al Comune di Roma le nuove aree a destinazione pubblica previste dal progetto urbanistico in oggetto;

47) che con Determinazione Dirigenziale n. 822 del 29 settembre 2008, il Direttore della V U.O. del VI Dipartimento ha preso atto della conclusione del procedimento ed approvato le modifiche sopra ricordate;

48) che le opere di urbanizzazione sopra citate saranno realizzate, ai sensi del D.Lgs. n. 163 del 2006 e successive modifiche, secondo le modalità operative che il Comune di Roma avrà stabilito al momento della stipula della Convenzione urbanistica ed in conformità ai criteri indicati nella memoria della Giunta Comunale n. 14 del 25 febbraio 2009;

49) che essendo quella prevista una convenzione integrativa di quella tuttora vigente e più volte citata, a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 20 agosto 1992, la medesima integrerà e sostituirà solo parzialmente i contenuti sostanziali dell'originario rapporto pattizio convenzionale, che si riconosce vigente ed efficace nelle parti non modificate o integrate e quindi riveste natura integrativa solo ed esclusivamente nelle specifiche differenziazioni e modificazioni aventi effetto dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della convenzione integrativa.

TUTTO CIO' PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente atto integrativo, il componente, nella qualità di legale rappresentante della Società "Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A." in qualità di società di gestione del "FONDO SENECA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", conferma tutti i presupposti di cui alle premesse e quindi aderisce senza riserva alcuna ai contenuti delle stesse e di conseguenza si impegna per sé e per i propri successori ed aventi causa a

qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal presente atto ai sensi del D.Lgs. n. 163 del 2006 e successive modifiche, secondo le modalità operative che il Comune di Roma avrà stabilito al momento della stipula della convenzione urbanistica ed in conformità ai criteri indicati nella memoria di Giunta Comunale n. 14 del 25 febbraio 2009, e ad ottemperare agli impegni ed oneri previsti ed alle condizioni e clausole riportate, stipulando entro due mesi dalla richiesta del Comune di Roma una apposita convenzione integrativa secondo il testo appresso riportato.

Eventuali modifiche apportate al Programma Urbanistico in oggetto non esimeranno la società comparente dall'obbligo di sottoscrivere con il Comune la prevista convenzione urbanistica integrativa sempre che l'entità di dette modifiche non alterino l'impianto del progetto, snaturandone in modo assolutamente prevalente la portata e le finalità.

L'efficacia del presente atto unilaterale è subordinata alla sottoscrizione del relativo Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267 del 2000.

SCHEMA DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il presente atto integrativo e modificativo della Convenzione già stipulata a rogito del notaio Maurizio Misurale del 20 agosto 1992, rep.n. 92924, registrato a Roma Atti Pubblici il 4 settembre 1992 al n. 42212/1B e trascritto in data 11 settembre 1992 al n. 39178 di formalità, ha per oggetto la realizzazione di modifiche del comprensorio, già completamente edificato a meno dei comparti Z19 e

Z20, sito in località Giardino di Roma, Via di Malafede, destinato dal P.R.G. a "zona a Convenzione in itinere", nonché tutti gli altri oneri e prestazioni specificati sia nell'originaria convenzione che nel presente atto integrativo e conseguentemente il completamento e la consegna al Comune di Roma delle opere di urbanizzazione già oggetto della originaria convenzione (ove consentito e più dettagliatamente infradescritto e definito) così come anche le modifiche e gli adeguamenti indicati.

Il tutto anche sulla base ed in attuazione di quanto stabilito nella deliberazione del C.C. n. 182 del 16 novembre 2006 e dell'Accordo di Programma stipulato il tra la Regione Lazio ed il Comune di Roma.

Pertanto il presente atto modifica, integrandola, la Convenzione Urbanistica stipulata dal Notaio Maurizio Misurale il 20 agosto 1992, rep.n. 92924, sopra citata, d'ora in poi anche "Convenzione originaria".

Gli articoli della Convenzione originaria non modificati dal presente atto, restano validi ed efficaci, tra le parti e nei confronti dei terzi.

Sono fatti integralmente salvi gli effetti già prodotti dagli articoli modificati.

Gli effetti della presente convenzione modificativa decorrono dalla sua sottoscrizione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti devono rimanere vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate negli allegati e non potranno essere modificate se non previo formale consenso del Comune, salvo quanto previsto, per gli edifici non residenziali, dall'art. 19 del D.P.R. n. 380 del 2001.

La società proprietaria comparente, in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 182 del 16 novembre 2006 e dell'Accordo di Programma stipulato tra la Regione Lazio ed il Comune di Roma il

che hanno approvato le modifiche alla Convenzione urbanistica originaria del comprensorio Giardino di Roma, si obbliga in attuazione dei progetti, approvati dagli Uffici competenti e in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione, manutenzione e cessione delle OO. di UU. previste, secondo quanto disposto del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e successive modifiche e dalla memoria della Giunta Comunale n. 14 del 25 febbraio 2009.

Fanno parte integrante della presente convenzione integrativa i seguenti elaborati tecnici:

Variante Urbanistica al Piano di Lottizzazione Convenzionata "GIARDINO DI ROMA"

Elaborati

A bis - Stralci del P.R.G/65. e del nuovo P.R.G./03 con la individuazione del comprensorio (scala 1:10.000) (agg. Mag. 08);

B bis - P.L.C vigente (scala 1:2.000) (agg. Mag. 08);

C bis - Stralcio della planimetria catastale con la superficie e la specificazione delle proprietà (scala 1:2.000) (agg. Mag. 08);

D bis - Planimetria con l'indicazione dei vincoli archeologici (scala 1:2.000) (agg. Mag. 08);

E bis - Zonizzazione generale su base catastale (scala 1:2:000) (agg. Mag. 08);

F bis - Zonizzazione differenziata su base catastale:

parcheggi e verde (scala 1:2.000) (agg. Mag. 08);

G bis - Zonizzazione differenziata su base catastale:

superfici private (scala 1:2.000) (agg. Mag. 08);

H bis - Planivolumetrico (scala 1:2.000) (agg. Mag. 08);

I bis - Norme Tecniche di Attuazione (agg. Mag. 08);

L bis - Relazione tecnica illustrativa (agg. Mag. 08).

Progetto Definitivo opere di urbanizzazione primaria - Rete stradale

Elaborati

00 - Elenco elaborati (agg. Dic. 07)

01 - Relazione Generale (agg. Dic. 07)

02 - Documentazione fotografica (agg. Lug. 07)

03 - Planimetria dello stato attuale - Rilievo fotografico (scala 1:500) (agg. Lug. 07)

04 - Planimetria dello stato attuale - Rilievo della posizione della rete di smaltimento delle acque meteoriche e acque nere (scala 1:500) (agg. Dic. 07)

05 - Planimetria dello stato attuale - Rilievo della sede stradale (scala 1:500) (agg. Dic. 07)

06 - Planimetria generale - Demolizioni (scala 1:500) (agg. Dic. 07)

07- Planimetria generale - Progetto di sistemazione delle aree a parcheggio (scala 1:500) (agg. Dic. 07)

08 - Planimetria generale - Progetto della rete di smaltimento delle acque meteoriche (scala 1:500) (agg. Dic. 07)

09 - Planimetria generale tracciamenti stradali (scala 1:500) (agg. Dic. 07)

- 10 - Profili stradali (scale 1:100/1:1.000) (agg. Dic. 07)
- 11 - Sezioni tipo (scala 1:100) (agg. Dic. 07)
- 12-A - Particolari tipologici (scale varie) (agg. Lug. 07)
- 12-B - Particolari tipologici muri di sostegno (scala 1:20) (agg. Lug. 07)
- 13 - Sezioni trasversali (scala 1:200) (agg. Dic. 07)
- 14 - Computo metrico estimativo (agg. Dic. 07)
- 15 - Planimetria della segnaletica stradale e superamento barriere architettoniche (scala 1:500) (agg. Dic.07)
- 16 - Particolari tipologici opere per il superamento barriere architettoniche (scala 1:100) (agg. Lug. 07)
- 17 - Computo metrico estimativo segnaletica stradale e superamento barriere architettoniche (agg. Dic. 07)

PROGETTO DELLA FERMATA FERROVIARIA

Elaborati

- FF1 - Relazione (agg. Gen. 08)
- FF2 - Planimetria (scala 1:500) (agg. Gen. 08)
- FF3 - Pianta quota banchina (mt.+ 14,75) (scala 1:200) (agg. Gen. 08)
- FF4 - Pianta quota atrio (mt.+ 16,45) (scala 1:200) (agg. Gen. 08)
- FF5 - Pianta quota superiore (mt.+ 20,70) (scala 1:200) (agg. Gen. 08)
- FF6 - Pianta copertura (max mt.+ 25,15) (scala 1:200) (agg. Gen. 08)
- FF7 - Prospetti e sezione ponte (scala 1:200) (agg. Gen. 08)
- FF8 - Sezioni (scala 1:200) (agg. Gen. 08)
- FF9 - Elenco prezzi - Tariffe per opere edili e per opere Impiantistiche della

Regione Lazio anno 2007.

- Computo metrico estimativo (agg. Gen. 08)

PROGETTO DI VIA DI MALAFEDE

Elaborati

MLF00-00 - Elenco elaborati (agg. Dic. 07)

MLF01-01 - Relazione generale (agg. Dic. 07)

MLF 01-02 - Relazione idraulica (agg. Gen. 08)

All. 1 alla Relazione idraulica - Bacini idraulici di progetto e schema idraulico
fognature (scala 1:1000) (agg. Gen. 07)

MLF02-01 - Corografia (scala 1:500) (agg. Apr. 07)

MLF02-02 - Planimetria dalla viabilità allo stato attuale e di progetto (scala
1:2000) (agg. Apr. 07)

MLF03-01 - Planimetria generale allo stato attuale (scala 1:1000) (agg. Apr. 07)

MLF03-02a - Planimetria rilievo fotografico (scala 1:1000) (agg. Apr. 07)

MLF03-02b - Documentazione fotografica (agg. Apr. 07)

MLF04-01 - Planimetria generale delle sistemazioni superficiali (scala 1:1000)
(agg. Apr. 07)

MLF04-02a - Planimetria sistemazione stradale sullo stato attuale, stralcio A
(scala 1:500) (agg. Apr. 07)

MLF04-02b - Planimetria sistemazione stradale sullo stato attuale, stralcio B
(scala 1:500) (agg. Apr. 07)

MLF04-03 - Planimetria tracciamenti (scala 1:1000) (agg. Apr. 07)

MLF04-04a - Planimetria rete di smaltimento delle acque superficiali - stralcio A

(scala 1:500) (agg, Apr. 07)

MLF04-04b - Planimetria rete di smaltimento delle acque superficiali - stralcio B

(scala 1:500) (agg, Apr. 07)

MLF04-05a - Planimetria segnaletica stradale stralcio A (scala 1:500) (agg. Apr. 07)

MLF04-05b - Planimetria segnaletica stradale stralcio B (scala 1:500) (agg. Apr. 07)

MLF05-01 - Profili stradali (scale 1:1000 / 1:100) (agg. Apr. 07)

MLF06-01-A - Sezioni stradali tipo e manufatti stradali tipo (scale 1:10/1:20/1:50) (agg. Apr. 07)

MLF06-01-B - Manufatti tipo - Sistemazioni idrauliche (scala 1:20) (agg. Apr. 07)

MLF06-02 - Opere per il superamento delle barriere architettoniche (scala 1:50) (agg. Apr. 07)

MLF07-01 - Sezioni trasversali da sez. 1 a sez. 8 (scala 1:200) (agg. Apr. 07)

MLF07-02 - Sezioni trasversali da sez. 9 a sez. 13 (scala 1:200) (agg. Apr. 07)

MLF08-01 - Computo metrico e stima dei lavori (agg. Dic. 07)

MLF08-02 - Computo metrico e stima dei lavori - Analisi manufatti (agg. Dic. 07)

MLF08-03 - Elenco prezzi (agg. Dic. 07)

PROGETTO DELLE AREE VERDI

Allegati

V1 bis - Relazione.

- Elenco prezzi

- Computo metrico estimativo (agg. Gen. 08)

V2 bis - Planimetria delle aree a verde (V8.1 - V8.2 - V8.3 - V8.4 (scale 1:20 / 1:100 / 1:1000) (agg. Gen. 08)

PROGETTO Asilo Nido

Relazione tecnica (agg. Mar. 07)

Elab. Un. - Cartografia - planimetria - piante - prospetti - sezioni - dettagli
(scale varie) (agg. Mar. 07)

Computo metrico (agg. Nov. 07)

Ai fini della realizzazione delle opere previste dal presente atto, dovranno essere osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di leggi statali, regionali e comunali nonché le prescrizioni contenute negli atti del presente atto integrativo.

E' facoltà del Comune modificare, in ogni tempo, le specifiche destinazioni ed utilizzazioni delle aree, edifici, manufatti ed impianti pubblici a fronte degli obblighi assunti con il presente atto.

ARTICOLO 2

NOMINA DEL RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, la Società comparente "Fabrica Immobiliare SGR S.p.A." in qualità di società di gestione del "FONDO SENECA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" nomina suo unico rappresentante il Sig.
nato a

il e domiciliato per la carica in Roma,

(con obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non

venza, eventualmente sostituito con apposita procura da altro rappresentante), al quale, quindi con il presente atto sono conferiti tutti i necessari poteri affinché rappresenti la società comparente in tutti i rapporti con il Comune di Roma relativamente a tutti gli atti inerenti e conseguenti relativi al presente atto, in conformità dei progetti allegati, nell'osservanza delle vigenti norme di attuazione del P.R.G. e approvati dai competenti Uffici Comunali.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere notificata al Comune di Roma in tempo debito, il tutto in conformità del progetto urbanistico presentato nell'osservanza delle vigenti Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e approvato dai competenti uffici comunali.

Conseguentemente la società investe il mandatario di ogni più ampio potere per l'attuazione della convenzione stessa, e a puro titolo esemplificativo è facoltizzato a: stipulare eventuali convenzioni anche integrative; convenire clausole, condizioni e modalità di qualsiasi genere; curare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ovvero opere pubbliche o di interesse pubblico comunque convenute ovvero da convenire; curare la realizzazione di tutte le opere necessarie alla installazione degli impianti di fognatura, elettrici e di distribuzione del gas; prestare garanzia per il completo ed esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti, mediante versamenti in denaro ovvero consegna al rappresentante del Comune di Roma di idonea garanzia fidejussoria.

Il nominato procuratore potrà insomma compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie od opportune per i fini di cui sopra e richieste dalla vigente normativa in materia anche se qui non espressamente richiamate, nulla

escluso od eccettuato, in modo che non gli si possa opporre difetto o imprecisione di poteri.

Con promessa di rato e valido, senza diritto a compenso per il nominato procuratore, ma con obbligo di rendiconto.

Il presente mandato è vincolante per il nominato procuratore fin quando non venga eventualmente sostituito da altro rappresentante, mediante rilascio di apposita procura che dovrà essere notificata al Comune in tempo debito.

Nel caso di impedimento a compiere gli atti relativi all'incarico di rappresentanza, i proprietari comparenti nomineranno un nuovo rappresentante in sostituzione del medesimo il quale dovrà essere munito di apposita procura notarile conferente i relativi poteri.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere notificata al Comune entro 30 (trenta) giorni.

ARTICOLO 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con il presente atto il Comune di Roma accetta le aree cedute allo stesso dalla Società comparente con atto a rogito del Notaio Fabio Orlandi del 2 luglio 2008, rep.n. 181, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 11 luglio 2008 al n. 28771 serie 1T, occorrenti per la realizzazione delle modifiche previste nel comprensorio Giardino di Roma aventi una destinazione pubblica.

La Società comparente esprime il suo incondizionato consenso e per l'oggetto si impegna a far realizzare le seguenti opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità dei progetti esecutivi redatti in attuazione dei progetti definitivi

facenti parte della presente convenzione integrativa:

a) modifiche della rete stradale e dei parcheggi pubblici, comprensive anche di apposita segnaletica orizzontale e verticale, anche per aperture parziali al pubblico transito. Fino al momento della consegna al Comune di Roma, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito, con l'obbligo comunque della custodia e manutenzione a carico della società proprietaria proponente, la quale inoltre si impegna, a semplice richiesta del Comune e dopo l'emissione di giusta ordinanza di disciplina del traffico municipale (apertura parziale) ovvero del Dipartimento VII (apertura totale), a consentirvi il passaggio di autolinee di pubblico trasporto ed il pubblico transito prima della consegna al Comune, senza alcun obbligo da parte dello stesso, al pagamento dei contributi, compensi o indennizzi di sorta;

b) modifica delle opere di fognatura delle acque bianche previste dal progetto definitivo allegato al presente atto. Tutte le opere eseguite verranno consegnate all'Ente interessato.

c) modifica dell'impianto di illuminazione stradale e delle nuove aree destinate a verde pubblico, secondo i progetti esecutivi preventivamente approvati dagli Uffici Tecnici competenti, redatti a cura e spese della società proprietaria proponente, in conformità del progetto definitivo allegato ad una apposita convenzione integrativa sottoscritta dalla proponente da stipulare con l'ACEA. Tutte le opere eseguite verranno consegnate al Comune. I lavori saranno soggetti a collaudo da eseguirsi a cura del Comune di Roma. La società proprietaria proponente si impegna

a porre in funzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, gli impianti appena possibile anche prima della loro consegna, senza alcun obbligo da parte del Comune a pagamenti di sorta;

d) modifica della sistemazione di alcuni spazi di verde pubblico attrezzato esistenti secondo i progetti definitivi approvati ed allegati alla presente Convenzione;

e) modifiche, autorizzate dagli uffici competenti della rete di innaffiamento, separata da quella destinata all'acqua potabile, a servizio delle nuove superfici destinate a verde pubblico secondo i progetti esecutivi preventivamente approvati dagli Uffici Tecnici Comunali competenti, redatti a cura e spese della società proprietaria proponente, in conformità dei progetti definitivi allegati alla presente convenzione; i lavori saranno eseguiti sotto il controllo degli Uffici Tecnici competenti e saranno soggetti a collaudo da eseguirsi a cura di uno o più collaudatori nominati dalla società comparente. Le opere eseguite verranno consegnate al Comune;

f) realizzazione delle opere civili della nuova fermata della linea della ferrovia Roma - Ostia, secondo il progetto definitivo allegato alla presente convenzione e le prescrizioni ed osservazioni formulate dall'Ufficio METRO nel corso della Conferenza dei Servizi del giorno 8 ottobre 2007.

L'avvio di dette opere civili della nuova fermata non potrà avvenire se non previa autorizzazione dello stesso ufficio METRO, conseguentemente alla acquisita certezza, da parte dello stesso Ufficio, della copertura finanziaria dell'intero piano economico necessario alla realizzazione della nuova fermata;

g) realizzazione di un asilo nido da 60 (sessanta) posti secondo il progetto esecutivo preventivamente approvato dagli uffici tecnici comunali, redatto secondo il progetto definitivo allegato alla presente convenzione;

h) rifacimento ed adeguamento della Via di Malafede secondo il progetto esecutivo preventivamente approvato dagli uffici tecnici comunali, redatto secondo il progetto definitivo allegato alla presente convenzione;

i) cessione senza corrispettivo, al Comune di Roma delle opere, impianti, manufatti ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), g) ed h), ed all'Ufficio METRO delle opere civili specificate nella precedente lettera f), con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi artt. 9), 10), 11), 12), 14), 16) e 18);

l) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g) ed h), secondo quanto precisato ai successivi artt. 9), 10), 11), 12), 14), 16) e 18);

La realizzazione di tutte le opere succitate dovrà essere effettuata in base a progetti esecutivi, da approvare da parte dei competenti Uffici Comunali, redatti in conformità dei progetti definitivi allegati alla presente convenzione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

ART. 4

MODALITA' ATTUATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le parti espressamente convengono ed accettano che il presente atto non costituisce in alcun modo impegno, neanche preliminare per il Comune di Roma, in merito alle

future modalità di affidamento, realizzazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel presente atto.

La società proprietaria comparente dichiara di essere a conoscenza di quanto disposto dal D.Lgs. n. 163 del 2006 e dalla memoria della Giunta Comunale n. 14 del 25 febbraio 2009 e pertanto si obbliga irrevocabilmente a rispettare le procedure di gara previste dalla normativa vigente.

Gli importi delle opere da realizzare a scomputo sono determinati dai computi dei progetti approvati in linea tecnica ed economica dagli uffici competenti.

La società proprietaria comparente, inoltre si obbliga irrevocabilmente a rispettare nella costruzione degli edifici pubblici e privati, al fine di dare immediata esecuzione alla L.R. 8 novembre 2004 n. 15, quanto disposto dagli artt. 48/bis - 48/ter-48/quater e 48/quinqes del vigente Regolamento Edilizio Comunale, come approvato dalla deliberazione di C.C. n. 48 del 20 febbraio 2006.

ART. 5

INTEGRAZIONE E MODIFICA DEL CONTRIBUTO

RELATIVO ALLE OO. DI UU.

Si dà atto che la quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione per il rilascio dei permessi di costruire dei 56.000 mc. ubicati nel comparto Z20 che hanno subito un cambio della destinazione urbanistica da non residenziale a residenziale, giusto art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, calcolata ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 1 febbraio 2007, in base agli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione integrativa, ai quali si fa pieno e completo riferimento, nonché sulla base del quadro economico, ammonta ad

Euro 2.736.216,00 (duemilionesettecentotrentaseimiladuecentosedici virgola zero zero).

Detto contributo, che la Società comparente si obbliga a corrispondere al Comune di Roma, in luogo della somma di Euro 1.732.640,00 (unmilionesettecentotrentaduemilaseicentoquaranta virgola zero zero) che era calcolata nella precedente convenzione per i corrispondenti 56.000 mc. non residenziali, risulta così articolato:

- Euro 857.808,00 (ottocentocinquantasettemilaottocentootto virgola zero zero) pari a 15,318 €/mc., per urbanizzazioni primarie delle cubature residenziali;
- Euro 1.878.408,00 (unmilioneottocentosettantottomilaquattrocentoottovirgolazero zero) pari a 33,543 €/mc., per urbanizzazioni secondarie delle cubature residenziali.

Resta inteso che, così come già previsto dalla convenzione stipulata dal notaio Maurizio Misurale il 20 agosto 1992 rep.n. 92924 sopra citata, rimane a carico della Società comparente la seguente quota di contributi relativi alla cubatura non residenziale ubicata nel comparto Z19 e a quella dei negozi ubicata nel comparto Z20:

- 13,47 €/mc.

Il suddetto contributo di Euro 2.736.216,00 (duemilionesettecentotrentaseimiladuecentosedici virgola zero zero) riguarda la superficie residenziale di mq 17.500 ubicata nel comparto Z20.

In conformità alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 2961 del 30 maggio 1978 e successive modifiche e da ultimo della deliberazione del C.C. n. 12 di data 1

febbraio 2007, adottate in applicazione della citata legge regionale n. 35 del 12 settembre 1977 e successive modifiche, si provvederà con le modalità stabilite dalla Giunta Comunale nella seduta del 9 ottobre 2001 a scomputo parziale del contributo come sopra determinato alla realizzazione, mediante le procedure previste dal D.Lgs. n. 136 del 2006, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per i valori a fianco di ciascuna indicati:

- Opere di urbanizzazione primaria:

- Rete stradale, parcheggi e fognatura delle acque bianche (legge 29 febbraio 1964 n. 847 art. 4 punto 1 lettere a), b) e c) per Euro 962.584,04 (novecentosessantaduemila cinquecentoottantaquattrovirgola zero quattro) pari ad €/mc. 17,189.

- Opere di urbanizzazione secondaria:

- Verde pubblico comprensivo dell'innaffiamento (legge 21 febbraio 1964 n. 847, art. 4, punto 2, lettera h) per Euro 346.803,44 (trecentoquarantaseimilaottocentotre virgolaquarantaquattro) pari ad €/mc. 6,192.

Le residue somme da pagare, per i 56.000 mc. residenziali ubicati nel comparto Z20, risultanti dalle differenze tra le quote di contributi in precedenza indicati ed i costi dei lavori attribuiti alle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, determineranno i seguenti residui contributi espressi in €/mc:

- Urbanizzazione primaria della cubatura residenziale:

- €/mc. 15,318 - 17,189 = 0,000 €/mc.

- Urbanizzazione secondaria della cubatura residenziale:

- €/mc. 33,543 - 6,192 = 27,351 €/mc.

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

ART. 6

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Nella presente convenzione integrativa non sono previste le pattuizioni dei canoni di locazione e/o vendita, di cui all'art. 17 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 2001; pertanto è dovuta in sede di permesso di costruire la quota di contributo di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. n. 380 del 2001.

ART. 7

DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie complessiva interessata dalle modifiche oggetto del presente atto indicate negli elaborati tecnici allegati, che ne costituiscono parte integrante, pari a mq 25.376 è articolata nelle seguenti aree:

- a) Area destinata all'edificazione privata residenziale della superficie di 8.695 mq;
- b) Aree destinate a verde pubblico per complessivi 3.098 mq;
- c) Aree destinate a parcheggi pubblici per complessivi 11.213 mq;
- d) Aree destinate a viabilità pubblica per complessivi 2.370 mq;

L'utilizzazione di tali zone è descritta nelle norme tecniche di esecuzione relative al progetto urbanistico (allegato I). Per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge

statale e regionale, nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della presente convenzione. 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 dei permessi di costruire, salvo la facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive.

ART. 8

ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Società comparente si obbliga a realizzare, con le modalità previste dal D.Lgs. n. 163 del 2006 e dalla memoria di Giunta Comunale n. 14 del 25 febbraio 2008, le opere di urbanizzazione di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g) ed h) del precedente art. 3, secondo i progetti esecutivi, redatti sulla base dei progetti definitivi allegati alla presente convenzione. Tali progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli uffici competenti e i permessi di costruire previsti dalla normativa vigente. 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 e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno 10 giorni. Le opere anzidette saranno comunque soggette a collaudi, anche relativi ad ogni singola opera o per lotti funzionali da eseguirsi a cura di uno o più collaudatori nominati dalla società comparente.

ART. 9

RETE STRADALE

Le strade 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 e rapido deflusso delle acque piovane.

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 della società comparente fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo delle opere. La società comparente si impegna 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. 10

IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO

A) Impianti per l'acqua potabile.

La società comparente provvederà a sue spese agli allacci degli impianti idrici della rete di distribuzione dell'acqua potabile già esistente. In relazione a quanto sopra, la società comparente ha stipulato con la l'ACEA apposita convenzione giusto atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 luglio 1992, rep. n. 92756, registrato a Roma in data 6 agosto 1992 al n. 41227 serie 1B , che ha disciplinato la progettazione, l'esecuzione dei lavori e relative garanzie, le

modalità di cessione e la manutenzione e gestione degli impianti.

B) Impianti per l'acqua di innaffiamento.

Per l'acqua di innaffiamento, uso per il quale l'Ufficiale Sanitario competente consente l'utilizzazione di acqua non potabile, la Società Comparsente dovrà provvedere, all'integrazione dell'impianto esistente per l'irrigazione delle nuove aree a verde pubblico previste, secondo il progetto esecutivo redatto a sua cura in conformità del progetto definitivo allegato al presente atto. Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico della società comparsente. Il collaudo dei lavori relativi all'impianto di acqua potabile sarà a cura dell'ufficio competente. Il collaudo dell'impianto di innaffiamento sarà effettuato, contestualmente a quello delle aree attrezzate a verde pubblico, da uno o più collaudatori nominati dalla società comparsente. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

ART. 11

FOGNATURE

Per quanto riguarda gli impianti di fognatura la Società Comparsente si impegna a provvedere, agli allacci degli immobili previsti a sua cura e spese ed allo smaltimento delle acque bianche secondo il progetto esecutivo redatto a cura e spese della Società Comparsente allegato al presente atto.

ART. 12

IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda la distribuzione dell'energia elettrica ai privati la Società comparsente si impegna ad osservare gli impegni assunti con la convenzione già

stipulata con l'ACEA con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 30 luglio 1992 rep.n. 92759, registrato a Roma in data 6 agosto 1992 al n. 41230 serie 1B, per quanto riguarda l'illuminazione delle aree pubbliche, la Società comparente provvederà, sulla base del progetto esecutivo, in conformità dei progetti redatto dall'ACEA ed allegati ad una convenzione integrativa della convenzione stipulata con la stessa ACEA con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 30 luglio 1992 rep.n. 92758, registrato a Roma il 6 agosto 1992 al n. 41229 serie 1B, alla realizzazione degli impianti necessari all'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 della Società Comparente.

ART. 13

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

La società comparente provvederà alla realizzazione dei nuovi allacci alla rete di distribuzione del gas già esistente, a mezzo della società concessionaria del servizio, assumendo in proprio i contributi previsti dalla convenzione vigente tra il Comune di Roma e la società concessionaria.

ART. 14

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per quanto riguarda le opere di cui al punto d) dell'art. 3, la società comparente provvederà alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato, secondo il

progetto esecutivo redatto sulla base del progetto definitivo allegato al presente atto e secondo le modalità indicate nel D.Lgs. n. 163 del 2006 e nella memoria di Giunta Comunale n. 14 del 25 febbraio 2009.

Il collaudo di dette opere sarà effettuato da uno o più collaudatori nominati dalla società comparente.

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

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico della società comparente fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo delle opere.

ART. 15

CESSIONE DELLE AREE

Si dà atto che con atto a rogito del Notaio Fabio Orlandi del 2 luglio 2008 rep.n. 181, sopra citato, sono state cedute senza corrispettivo al Comune di Roma le seguenti nuove aree, che la società comparente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, necessarie per la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. area V 8.3 destinata a verde pubblico di mq. 1.123;

2. aree destinate a parcheggio pubblico:

* P 13.4 di mq. 2.081;

* P 13.5 di mq. 2.076;

* P 13.6 di mq. 986;

* P 13.7 di mq. 1.014;

per un totale di mq. 7.280;

3. area STR. 4 destinata a strada pubblica di mq. 661.

Il totale delle nuove aree cedute al Comune di Roma ammonta a mq. 7.941.

Tutte dette aree, indicate nelle planimetrie allegatae al presente atto, saranno consegnate al Comune di Roma appena ne verrà fatta richiesta.

Il Comune di Roma, in persona come sopra, dichiara di accettare, come accetta, detta cessione a titolo gratuito delle suddette aree, perfezionando così il citato atto di cessione a rogito del Notaio Fabio Orlandi del 2 luglio 2008, rep.n. 181.

La società comparente, nella sua qualità, produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX - in data prot. n. _____ che in originale è allegato al presente atto sub " _____ "

precisando che dopo detta data non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Roma.

Con lo stesso atto del Notaio Fabio Orlandi del 2 luglio 2008, rep.n. 181, si è preso atto del cambio di destinazione delle seguenti aree già di proprietà comunale, a seguito della cessione a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma di data 13 marzo 1992 rep.n. 89128, registrato a Roma Atti Pubblici in data 19 marzo 1992 al n. 15098 serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18 marzo 1992 al n. 17.692 di formalità, necessarie per realizzare le modifiche delle opere di urbanizzazione della presente convenzione integrativa:

* da parcheggio pubblico a verde pubblico:

* area V 8.1 di mq. 638;

* area V 8.2 di mq. 698;

* area V 8.4 di mq. 639;

per un totale di mq. 1.975.

* da verde pubblico a parcheggio pubblico:

* area P 13.3 di mq. 966;

* da parcheggio pubblico a strada pubblica:

* area STR 1 di mq. 271;

* da verde pubblico a strada pubblica:

* area STR 2 di mq. 324;

* da parcheggio e verde pubblico a strada pubblica:

* area STR 3 di mq. 1.114.

Il totale delle aree pubbliche, già di proprietà comunale, assoggettate a cambio di destinazione, ammonta a mq. 4.650.

Il Comune di Roma, in persona come sopra, dichiara di accettare, come accetta, il cambio di destinazione delle suddette aree, perfezionando così il citato atto di cessione a rogito del Notaio Fabio Orlandi del 2 luglio 2008, rep.n. 181..

ART. 16

TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, la società comparente si impegna a rispettare i tempi appresso specificati:

1^ Fase : Opere prioritarie.

a) Rifacimento ed adeguamento di Via di Malafede:

1) Inizio dei lavori entro 20 giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro 40 giorni dalla conclusione di tutte le procedure di gara previste per detta opera ed all'affidamento dei lavori;

2) Termine massimo di ultimazione dei lavori 12 mesi dall'inizio degli stessi;

b) Opere civili della nuova fermata della linea ferroviaria Roma - Ostia:

1) Inizio dei lavori entro 20 giorni dal rilascio di tutte le autorizzazioni, compresa quella dell'Ufficio Metropolitana per Roma S.p.A, che dovranno essere richieste entro 40 giorni dalla data di conclusione di tutte le procedure di gara previste per detta opera;

2) Termine massimo di ultimazione dei lavori 24 mesi dall'inizio degli stessi;

2^ Fase.

c) Rete stradale, parcheggi pubblici e fognatura delle acque bianche interni alla lottizzazione:

d) Sistemazione delle aree di verde pubblico comprensive di innaffiamento ed illuminazione delle aree pubbliche:

e) Asilo nido:

1) Inizio dei lavori entro 30 giorni dall'espletamento di tutte le procedure di gara ed affidamento dei lavori previste per dette opere;

2) termine massimo di ultimazione dei lavori entro 24 mesi dall'inizio degli stessi.

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con "nulla - osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali o dalle Aziende ed Enti interessati.

ART. 17

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

L'edificazione dei 56.000 mc. residenziali e dei 3.500 mc. non residenziali del comparto Z20, verrà autorizzata successivamente alla stipula ed esecutività della

presente convenzione come segue, in base alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste:

A. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ad una cubatura, fuori terra, di mc. 23.800, pari al 40% del totale della cubatura del comparto Z20 ed a tutta la cubatura interrata dello stesso comparto Z20, limitatamente alla sola struttura portante in c.a., è subordinato all'inizio dei lavori relativi al rifacimento ed adeguamento di Via di Malafede ed alle modifiche stradali e fognarie interne alla lottizzazione, previste nel presente atto;

B. Il completamento delle volumetrie fuori terra di cui ai permessi di costruire sopra indicati nella misura anzidetta di mc. 23.800 è subordinato all'inizio dei lavori dell'asilo nido ed al completamento dei lavori di rifacimento ed adeguamento di Via di Malafede.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla residua cubatura, fuori terra, di mc. 35.700, pari al 60% della cubatura realizzabile nel comparto Z20, è subordinato al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dal presente atto.

In deroga a quanto sopra, per quanto riguarda le opere civili della fermata della linea ferroviaria Roma - Ostia, qualora l'autorizzazione alla realizzazione delle opere da parte dell'Ufficio Metro S.p.A. non sia pervenuta entro due anni dalla data della richiesta, il permesso di costruire relativo ai 35.700 mc. residui sopra citati potrà essere ugualmente rilasciato, fermo restando l'impegno della società proponente a realizzare le opere civili citate.

I certificati di Agibilità degli immobili relativi alle cubature sopra citate

saranno rilasciati dal Comune solo dopo il collaudo favorevole delle opere in questione.

Ove fosse espressamente richiesto, la società proprietaria comparente si impegna a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza alle Antichità la data di inizio di sterro delle aree interessate dall'esecuzione delle nuove opere di urbanizzazione ed edilizie, fermo restando che qualora nel corso dei lavori stessi venissero alla luce resti di interesse archeologico, questi dovranno essere tutelati ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089 e successive integrazioni e modifiche, eventualmente anche attraverso modifiche ai lavori progettati.

ART. 18

CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le nuove opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune (di cui al precedente art. 15) si intendono acquistati al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. del Codice civile senza alcun onere per il Comune.

Tali opere ed impianti, rimarranno nella disponibilità della società comparente sino all'approvazione comunale dei certificati di collaudo delle opere. I collaudi, redatti anche per singole opere o impianti e/o per lotti funzionali, da collaudatori nominati dalla società comparente dovranno essere approvati dal Comune entro 3 mesi dalla consegna dei certificati di collaudo.

In ogni caso la società comparente è tenuta a favore del Comune di Roma, per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1669 del C.C.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune

con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 lettera l) del presente atto e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 19

TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE

La società comparente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di aree le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando al Comune, a 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 in particolare, prende atto che i Permessi di Costruire non potranno, comunque, essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica".
- "l'acquirente s'impegna pertanto, ad osservare, in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed 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".

ART. 20

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

Il Comune potrà, con delibera motivata della Giunta Comunale, accordare proroghe ai termini per 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. 15 secondo comma del D.P.R. n. 380 del 2001.

ART. 21

GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dalla società comparente con la presente convenzione integrativa e, salvo quanto successivamente prescritto e quanto previsto nell'art. 21 della convenzione precedente a rogito del Notaio Maurizio Misurale il 20 agosto 1992 rep.n. 92924, vengono consegnate al Rappresentante del Comune le seguenti garanzie fideiussorie:

1. Fideiussione n. _____ del _____

per un importo di Euro _____

relativa all'opera di urbanizzazione primaria: modifiche ed implementazione della rete viaria, della rete fognaria e dei parcheggi pubblici interni alla lottizzazione (vedi art. 3, lettere a) e b), rilasciata dalla Banca _____

2. Fideiussione n. _____ del _____

per un importo di Euro _____

relativa all'opera di urbanizzazione secondaria: modifica della sistemazione di alcuni spazi a verde e della relativa rete di innaffiamento (vedi art. 3, lettere d) ed e) , rilasciata dalla Banca

3. Fideiussione n. _____ del _____

per un importo di Euro _____

relativa all'opera di urbanizzazione _____ : opere civili della nuova fermata della linea della ferrovia Roma - Ostia (vedi art. 3, lettera f), rilasciata dalla Banca

4. Fideiussione n. _____ del _____

per un importo di Euro _____

relativa all'opera di urbanizzazione _____ : realizzazione di un asilo nido da 60 posti (vedi art. 3, lettera g), rilasciata dalla Banca

5. Fideiussione n. _____ del _____

per un importo di Euro _____

relativa all'opera di urbanizzazione _____ : rifacimento ed adeguamento della Via di Malafede (vedi art. 3, lettera h), rilasciata dalla Banca

per un importo totale di Euro _____

valore delle opere di urbanizzazione a carico della società comparente di cui alle

lettere a), b), d), e), f), g) ed h) dell'articolo 3 del presente atto.

Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) di ciascuna garanzia come sopra presentata sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie fidejussorie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Roma, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità delle garanzie fidejussorie.

Ciascuna garanzia fidejussoria sarà, previo consenso espresso del Comune, svincolata al completamento ed al relativo collaudo di ogni singola opera, valutata in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT.

La società comparente, inoltre, si obbliga:

a) Ad integrare il valore di ciascuna fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) A reintegrare ciascuna fidejussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze.

Eventuali aventi causa della società comparente, nel caso di trasferimento delle obbligazioni, assunte convenzionalmente da quest'ultima nei confronti dell'Amministrazione Comunale e non ancora totalmente adempite, saranno obbligati a consegnare all'Amministrazione Comunale, con le modalità di cui al precedente articolo 19, nuove garanzie fideiussorie in sostituzione di quelle precedentemente

rilasciate; dette garanzie in sostituzione dovranno comunque essere accettate dall'Amministrazione Comunale sia sotto il profilo soggettivo del garante che per l'oggetto ed il valore di ciascuna di esse.

Si dà atto che in ciascun contratto fideiussorio è stata 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 2^o comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Si dà altresì atto che ciascun fideiussore rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 C.C., volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido con i comparenti.

Il Comune di Roma provvederà a svincolare ciascuna fidejussione entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.

ART. 22

CONTROVERSIE

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al competente giudice del Foro di Roma.

ART. 23

INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienze da parte della società comparente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei

lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire previsti previo formale preavviso di 15 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 e/o del rilascio dei Permessi di Costruire.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma 6 dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, il Comune potrà dichiarare, in danno della società comparente, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) Il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente articolo 16 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art. 22;
- b) Mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art.16, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) La mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, delle garanzie fidejussorie di cui al precedente art. 21;
- d) Mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti Interessati a norma della presente convenzione;
- e) Il mancato inserimento, da parte dei comparenti, nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 19;
- f) Le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti alla società comparente per effetto della convenzione ivi compreso l'esonero dal contributo di cui all'art. 17 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 2001 e della legge n. 10 del 1977, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempiente. Per quanto attiene invece eventuali violazioni degli obblighi assunti con la presente convenzione, relativamente alla destinazione d'uso degli alloggi, nonché di altre norme contrattuali, fermo rimanendo le responsabilità previste dagli artt. 8, 12 e 15 del Testo Unico emanato con D.P.R. n. 380 del 2001 e le sanzioni previste dagli artt. 18 (ultimo comma) del D.P.R. n. 380 del 2001, 15 e 17 della legge n. 10 del 1977, il concessionario sarà tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 con gli interessi di mora.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario 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 5 (cinque) 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 che trattasi, nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore anche nella ipotesi di applicazione del 6° comma dell'art. 13 della legge n. 10 del 1977, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

Eventuali modifiche necessarie per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.R.G. comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che la società comparente o i suoi successori e aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di un indennizzo o risarcimento danni, salva la possibilità di modificare la presente convenzione o di stipularne una nuova secondo le mutate previsioni urbanistiche della zona, salvo, comunque, il rimborso della quota proporzionale, di spese per le opere di urbanizzazione realizzate a vantaggio delle aree per le quali le modifiche suddette abbiano esclusa o ridotta la possibilità edificatoria.

A tal fine, si terrà conto del rapporto tra cubatura realizzabile e spese di urbanizzazione e dalla cifra così calcolata sarà detratta l'eventuale indennità di esproprio da corrispondere per le aree vincolate con le modifiche suddette.

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 della società comparente che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 21 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico della predetta Società Comparente.

Per quanto riguarda il regime fiscale relativo alle opere di urbanizzazione delle aree a ciò destinate, di cui al presente atto, si richiama l'applicabilità ai fini dell'IVA dell'art. 5 della legge 21 novembre 2000 n. 342 se ed in quanto le opere stesse sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di urbanizzazione e delle relative obbligazioni urbanistiche previste e sancite nella presente convenzione.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute saranno a carico della società comparente.

Le obbligazioni anzidette da trascriversi agli Uffici dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

Non ottemperando essa società comparente agli impegni che con il presente assume verso il Comune di Roma e graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto rivalendosi delle spese incontrate contro di essa società comparente ed aventi causa.

La società comparente dichiara espressamente di dispensare me notaio dalla lettura

degli allegati per averne presa esatta ed integrale visione prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia e in parte a mano da me Notaio e da me letto al comparente che lo sottoscrive alle ore 19,20 e lo dichiara in tutto conforme alla sua volontà.

Occupava sessantuno pagine fin qui di sedici fogli

F.to Marco DOGLIO n.q.

F.to Fabio ORLANDI, Notaio