



# COMUNE DI CAPENA

Città Metropolitana di Roma Capitale

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA D2 IN LOCALITA' "BIVIO DI CAPENA"



### **3BMP s.r.l.**

Via del Tibet 41 - 00144 Roma - Italia  
Tel. + 39 06 5919451  
e-mail: 3bmp.srl@gmail.com

#### **Progettazione Architettonica:**

Arch. Maurizio Battisti

#### **Collaboratore:**

Arch. Paola Taglioni

#### **Proponente:**

ZAMPIERI HOLDING s.r.l.

Oggetto :

Elaborato :

7

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala :

Data :

04/2024

Aggiornamento :

12/2024

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Capena, alla Piazza San Luca n. 1.

Innanzi a me ....., Notaio in ....., con lo studio ivi alla via ..... n. ...., iscritto nel Collegio notarile dei Distretti Notarili Riuniti di .....

### SI SONO COSTITUITI

-1) Comune di Capena con sede in Capena Piazza San Luca n. 1, Codice Fiscale del Comune 02652400587 Partita Iva 01096141005, rappresentato e costituito da: ..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica presso il Comune di Capena autorizzato a questo atto nella qualità di .....

-2) "ZAMPIERI HOLDING S.R.L.", con sede in Roma (RM), Viale Parioli n° 112, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di ..... al n° ..... e al R.E.A. al n° ..... ed avente Partita Iva e Codice Fiscale n° 11361441006, in persona di: ....., nato a ..... (.....), il ....., domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità amministratore unico e legale rappresentante della detta società. Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, che mi chiedono ricevere, in assenza di testimoni, il presente atto cui si premette:

### PREMESSO

• che la Società Zampieri Holding S.r.l. ha la disponibilità delle aree del comprensorio oggetto del presente atto ubicato in località Bivio Via Tiberina, nel Comune di Capena (RM) della superficie di mq 32.080 e precisamente:

-1) la piena proprietà sull'appezzamento di terreno della superficie complessiva di metri quadrati 29.728 (ventinovemilasettecentoventotto) circa, con sovrastante diritto di edificazione per complessivi metri cubi 53.452 (cinquantatremilaquattrocentocinquantadue).

Detta porzione immobiliare é censita nel Catasto Terreni del Comune di Capena, al foglio 25, con le seguenti particelle:

- particella 96, di ettari 2 (due), are 4 (quattro) e centiare 39 (trentanove) (seminativo), classe 1, Reddito dominicale Euro 253,34, Reddito Agrario Euro 205,84;
- particella 99, di are 75 (settantacinque) e centiare 70 (settanta), (seminativo), classe 1 Reddito dominicale Euro 93,83, Reddito Agrario Euro 76,24;
- particella 101, di are 17 (diciassette) e centiare 19 (diciannove), seminativo, classe 1 Reddito dominicale Euro 21,31, Reddito Agrario Euro 17,31;

-2) la stessa Società Zampieri Holding, ha inoltre la disponibilità di ulteriori aree di proprietà della Società Zampieri Real Estate, per complessivi mq. 2.352 destinati a viabilità, individuati in Catasto Terreni del Comune di Capena, al foglio 21, particella 710/parte;

dette aree sono identificate nella planimetria, stralcio del foglio catastale, con confine in colore rosso;

- che il compendio immobiliare di cui sopra, secondo la strumentazione urbanistica vigente, è costituito da un comparto di attuazione unitaria con destinazione di zona D2, e da altre aree esterne al comparto con destinazione a viabilità e verde di rispetto stradale prive di edificabilità;
- che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione, a cura e spese dei comparenti, delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo, a norma dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, del contributo per spese di urbanizzazione primaria; ed inoltre prevede la cessione gratuita delle aree per le reti viarie e per gli spazi pubblici in generale;
- che la zona suddetta deve quindi attuarsi mediante Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con le procedure di cui all'art. 1 bis della L.R. 2 luglio 1987, n. 36;
- che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione consiliare "Assetto del territorio nella seduta del ....." la quale ha espresso parere favorevole;
- che la Giunta Comunale con delibera n° ..... ha approvato il Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 1 bis L.R. 36/87;
- che il P.d.L. ha ottenuto il parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 espresso in data ..... n° .....
- che la Regione Lazio, con D.D. n. .... del ..... ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 12/2006 ha escluso il P.d.L. dalla procedura di VAS;
- che il Piano ha ottenuto il Parere favorevole ai sensi dell'art. 16 della L.U. 1150/42 e art. 146 D.Lgs. 142/2004;
- che la Regione Lazio non ha sollevato rilievi nel termine dei 60 gg. dall'invio del P.d.L. per la verifica di compatibilità;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Tra il Comune di Capena rappresentato in persona di ..... e la società ZAMPIERI HOLDING S.R.L. si conviene e si stipula quanto segue.

### **Articolo 1 - Oggetto della convenzione.**

Il presente atto ha per oggetto la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e l'acquisizione gratuita da parte del Comune delle aree afferenti, le quali risultano indicate nelle premesse, nelle planimetrie e nel progetto del piano di lottizzazione che si allegano, previa dispensa dalla lettura sotto la lettera "A" e nella relazione finanziaria, il tutto quale parte integrante dell'atto stesso.

A fronte degli obblighi assunti dai componenti con il presente atto, essi sono esonerati dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 11 legge n. 10/77, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.

### **Articolo 2 - Nomina del rappresentante.**

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, i componenti nominano loro unico rappresentante il Sig. .... sopra generalizzato con domicilio eletto in ..... Via ..... n. .... con l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

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

### **Articolo 3 - Opere di urbanizzazione.**

Il componente proprietario dei terreni indicati in premessa, che si obbligano a cedere al Comune tutte le aree per la creazione della rete viaria e per gli spazi pubblici indicati dalle tavole di Piano di Lottizzazione, si impegnano in attuazione del Piano di Lottizzazione stesso e dei progetti di massima delle OO.UU. allegati alla presente convenzione, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime e più precisamente:

- a) costruzione e completamento della rete stradale relativa al comprensorio così come riportato nelle planimetrie di rappresentazione del P.d.L., e con le modalità precisate nei progetti esecutivi delle opere stesse;
- b) costruzione e completamento degli impianti di acqua potabile con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nei progetti esecutivi delle opere stesse;
- c) costruzione e completamento di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nei progetti esecutivi delle opere stesse;
- d) costruzione e completamento dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nei progetti esecutivi delle opere stesse;
- e) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Capena delle opere, impianti manufatti ecc. specificati nelle precedenti lettere, con

l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi artt. 12, e 13;

f) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere, secondo quanto precisato ai successivi artt. 6, 7 8, 9.

#### **Articolo 4 - Contributo relativo alle opere di urbanizzazione.**

Si dà atto che la quota di contributo per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati di cui trattasi, giusto art. 16 del D.P.R. n° 380/2001, è stata determinata, in base alle cubature riportate negli elaborati e che gli importi calcolati secondo il seguente atto sono superiori a quelli di legge.

#### **Articolo 5 - Esecuzione e vigilanza delle opere di urbanizzazione.**

I componenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 secondo i progetti esecutivi redatti a cura e spese dei componenti sulla base dei progetti di massima e disciplinari allegati alla presente convenzione.

Tali progetti dovranno aver ottenuto tutte le eventuali approvazioni. I Permessi di Costruire, nei casi previsti, saranno rilasciati ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) del D.P.R. n° 380/2001.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali, 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 un preavviso almeno 10 giorni.

Le opere anzidette saranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più Commissioni per il collaudo formate da Collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.

#### **Articolo 6 - Rete stradale e parcheggi pubblici.**

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

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

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 13.

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

#### **Articolo 7 - Impianti di acqua potabile.**

I componenti provvederanno a loro spese sulla base del progetto esecutivo redatto a loro cura in conformità del progetto di massima allegato alla convenzione. Il progetto di cui sopra deve in ogni caso

riportare la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario e degli Uffici Comunali competenti.

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

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese dei comparenti, idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai Vigili del Fuoco.

### **Articolo 8 - Fognature.**

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

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 12.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei comparenti fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere.

### **Articolo 9 - Impianti di pubblica illuminazione.**

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui al paragrafo 1) lettera d dell'art. 3 i comparenti assumono i seguenti impegni.

I comparenti provvederanno a loro spese sulla base del progetto esecutivo in conformità del progetto di massima, allegato alla convenzione, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e dei parcheggi pubblici. Tali progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti. Le spese tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei comparenti.

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

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

### **Articolo 10 – Garanzie.**

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione il Soggetto Attuatore, a garanzia degli oneri assunti con il presente atto presenterà all'Amministrazione Comunale una polizza fidejussoria per un importo pari a quello del costo delle opere a suo carico. Detta cauzione potrà essere in tutto o in parte incamerata dal Comune in caso di inadempimento o parziale adempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione.

### **Articolo 11 - Cessione delle aree.**

Si dà atto che dovranno essere cedute senza corrispettivo al Comune di Capena le aree di cui all'articolo 3 che il cedente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche, e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte dette aree, indicate nelle allegate planimetrie, saranno consegnate al Comune

appena ne verrà fatta richiesta, entro i termini di validità della presente Convenzione e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità degli immobili.

In relazione alle aree da cedere, tenuto conto delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale, riguardo alla qualità delle aree a verde pubblico non ritenute idonee alla funzione in considerazione della loro modesta dimensione, le spese potranno essere monetizzate secondo quanto disposto dal Regolamento Comunale al prezzo unitario di €/mq ..... per complessivi € ....., che saranno versati, in unica soluzione, al Comune di Capena contestualmente alla cessione delle aree.

### **Articolo 12 - Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, e ad integrazione delle norme tecniche di attuazione del presente piano i componenti si impegnano a rispettare i termini appresso specificati.

a) Rete stradale pubblica e parcheggi pubblici:

1) Inizio dei lavori entro 20 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione e comunque dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

2) Termine massimo di ultimazione dei lavori di movimenti terra, opere d'arte e massicciata stradale n. 1 anno dall'inizio degli stessi.

b) Rete idrica fognante (primaria e secondaria)

1) Inizio dei lavori entro 1 anno dalla data di esecutività della presente convenzione e comunque dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

2) Termine massimo di ultimazione dei lavori n. 3 anni dall'inizio degli stessi.

c) Rete per la pubblica illuminazione

1) Inizio dei lavori entro 1 anno dalla data di esecutività della presente convenzione e comunque dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

2) Termine massimo di ultimazione dei lavori n. 3 anni dall'inizio degli stessi.

d) Completamento della rete stradale e della pubblica illuminazione

1) Inizio dei lavori entro 3 anni dalla data di esecutività della presente convenzione e comunque dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

2) Termine massimo di ultimazione dei lavori n. 5 anni dall'inizio degli stessi.

Tutti i tempi sopra indicati saranno oggetto di apposito verbale redatto di concerto tra il Comune e gli interessati.

### **Articolo 13 - Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione.**

Le opere ed impianti realizzati su aree da cedersi al Comune (di cui al precedente art. 12) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. Cod. Civ., senza alcun onere per il Comune. Tali opere ed impianti, rimarranno nella disponibilità dei componenti sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro i

3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio del collaudo stesso. In ogni caso i comparenti sono tenuti, per le opere ed i manufatti su indicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ. a favore del Comune. Le opere e i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnati 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 f paragrafo 1 e saranno quindi immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune

**Articolo 14 - Trasferimento delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione.**

I comparenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento di aree le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando poi 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 di Capena in data ..... e trascritta il ..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."