

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, AI SENSI DELL ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.II. E ART. 1-TER DELLA L.R. 36/87 E SS.MM.II.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi_____il giorno _____del mese di_____, in Tivoli (RM), Via Munazio Planco n. 1, presso gli Uffici Comunali del Settore VI- Urbanistica ed Edilizia Privata,

Innanzi a me _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- NERI MATTEO, nato a "omissis" il "omissis", domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore VI - Urbanistica ed Edilizia Privata del COMUNE DI TIVOLI, con sede in Tivoli (RM), Piazza del Governo n. 1, Codice Fiscale: 02696630587 - Partita IVA: 01103711006, che rappresenta in forza dei poteri attribuiti con Decreto Sindacale n. 31 del primo dicembre 2023, prot. n. 86826 del 01/12/2023 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**;

- MARIA LUISA PODINI nata a "omissis" il "omissis" e residente in "omissis", codice fiscale "omissis", la quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

- MD S.p.a., con sede legale in Gricignano di Aversa (CE), A.S.I. Capannone n. 18, iscritta al R.E.A. di Roma al n. 224859, Codice fiscale e Partita Iva 03185210618, domiciliata per la carica presso la sede sociale.

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato come "Comune" e la ditta sopra indicata alla lettera B) sarà indicato come "Soggetto Attuatore".

Premesso

1. che il Soggetto Attuatore dichiara di **avere la piena disponibilità** degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

2. che gli immobili di cui alla presente convenzione sono siti nel Comune di Tivoli - località Tivoli Terme - Barco, S.S. 5 Tiburtina, km. 23,700, della superficie territoriale complessiva di mq. 8.750 mq, meglio individuati all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Roma Territorio, al **Foglio 61, particelle 127, 128, 129, 130, 132, 199 e 201;**

3. che le aree per mq. 8.750, sono tutte classificate nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tivoli, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 956 del 6/7/1973, B.U. n. 23 del 10/09/1973, in ZONA D - Sottozona omogenea D/1 "*centri commerciali e direzionali*" disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A.;

4. che il terreno in oggetto è gravato dai seguenti vincoli:

-ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessato da vincoli ricognitivi di legge "*protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto*", ex art. 142, primo comma, lettera m) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

-ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessato da vincoli ricognitivi di piano "*beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto*" così come graficizzato nella Tavola B del vigente P.T.P.R.;

-ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessato da vincoli ricognitivi di piano "*beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto*" così come graficizzato nella Tavola B del vigente P.T.P.R.;

-interessato dal Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) IT6030033 "*Travertini Acque Albule (Bagni di Tivoli)*" di cui la D.G.R. Lazio del 06.12.2017, n. 813, designato a Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e dell'art. 2 del D.M. del MATTM del 17 ottobre 2007;

- interessato parzialmente dal Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), del distretto idrografico dell'Appennino centrale adottato con le deliberazioni n. 57 e n. 58 del 31 luglio 2025 della Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (AUBAC), in applicazione degli articoli 63, comma 6, lettera e), 65, comma 7, 66, 67 e 68 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, finalizzati alla gestione del rischio idraulico da

alluvioni (PAI distrettuale Idraulico) e del rischio da frana (PAI distrettuale Frane).

6. che l'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. prevede che:

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. che con L.R. 10 agosto 2016, n. 12 è stato introdotto l'art. 1-ter alla L.R. 02 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e ii., concernente il Permesso di costruire convenzionato, che testualmente recita:

1. L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale.

2. La convenzione di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale.

2-bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;

b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.

8. che con istanza presa in carico dall'Ufficio del S.U.A.P. - Settore VII, in data 27.03.2025 al Prot. n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO

0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909, il sopra indicato soggetto attuatore ha presentato richiesta di *Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010 per l'ottenimento del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987 per la costruzione nonché dell'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio, di una media struttura di vendita localizzata in Tivoli Terme località Barco, S.S. 5 Tiburtina, km 23,700;*

9. che il Soggetto Attuatore, contestualmente al progetto della media struttura di vendita, ha presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico comprensivo della strada di accesso ai lotti contermini per una superficie di circa 1.754 mq e di aree a verde attrezzato per una superficie di circa 2.199,54 mq.

10. che il Comune di Tivoli, con Deliberazione di Giunta Comunale n.177 del 4 luglio 2025, ha accertato ai sensi dell'art. 28-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. n. 36 del 02/07/1987 e ss.mm.ii., le condizioni per l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato per la richiesta presentata dalla Sig.ra MARIA LUISA PODINI, Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "MD S.p.a.", presa in carico dall'Ufficio del S.U.A.P. in data 27.03.2025 al Prot. n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909 e registrata dall'Ufficio del S.U.E. al fascicolo edilizio 11PDC/2025.

11. che con Deliberazione di Giunta Comunale n.... del è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo e lo schema della presente convenzione da sottoscrivere;

12. che la richiesta di permesso di costruire convenzionato prevede la cessione di mq. 3.953,54 per l'urbanizzazione primaria di cui:

- a. mq. 698,00 per viabilità;
- b. mq. 1.056,00 per parcheggi pubblici;
- c. mq. 2.199,54 per verde pubblico attrezzato;

come da esatta misurazione effettuata in sede di redazione del frazionamento depositato presso il Comune di Tivoli in data _____ ed acquisito al protocollo generale al numero _____.

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2

Oggetto e durata della convenzione

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti e obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto Attuatore in ordine alla cessione, progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Permesso di Costruire Convenzionato, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3 nonché della cessione delle ulteriori aree indicate.

2. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale, delle aree oggetto di cessione e delle opere di urbanizzazione primaria una volta realizzate.

Art. 3

Elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, a firma della EUROINGINERIN S.R.L., è costituito dai seguenti elaborati definitivi presi in carico dal S.U.A.P. in data 27.03.2025 al Prot. n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909 e registrati dal S.U.E. al fascicolo edilizio 11PDC/2025:

- OOUU - 00 RG;
- OOUU - 01 Inquadramento;
- OOUU - 02 Rilievo;
- OOUU - 03 Planimetria;
- OOUU - 04_1 Tavola Impianti elettrici;
- OOUU - 04_2 Relazione Impianto elettrico;
- OOUU - 04_3 Calcoli illuminotecnici;
- OOUU - 04_4 Calcoli elettrici;
- OOUU - 05 Adduzione idrica;
- OOUU - 06a Rete fognante;
- OOUU - 06b Relazione e calcoli rete fognante;
- OOUU - 07 Piano di Manutenzione;
- OOUU - 08 Relazione CAM;
- OOUU - 09 PSC;
- OOUU - 10 Fascicolo dell'opera;
- OOUU - 11 Cronoprogramma;

- OOUU - 12 CME;
- OOUU - 13 Quadro Tecnico Economico;
- OOUU - 14 EPU ANP;
- OOUU - 15 QIM;
- OOUU - 16 CSA;

Art. 4

Progettazione e verifica

1. Il Soggetto Attuatore si è assunto l'obbligo di far redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle disposizioni impartite dalla vigente normativa di settore;

2. Il progetto esecutivo, costituito dagli elaborati di cui all'art. 3 della presente convenzione, è corredato da un quadro economico dal quale è desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria pari ad € 583.682,65 (cinquecentoottantatremila seicentoottantadue virgola sessantacinque);

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, è stato oggetto di verifica preliminare da parte del competente ufficio comunale del Settore VIII - LL.PP. e Servizi Cimiteriali, sulla conformità alla normativa vigente delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da acquisire ed oggetto di immissione nel possesso del patrimonio comunale.

Art. 5

Opere di urbanizzazione primaria

1. Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto esecutivo a firma EUROINGINERIN S.R.L. verificati ai sensi della normativa vigente dal competente ufficio comunale del Settore VIII - LL.PP. e servizi cimiteriali con parere tecnico Prot. n. 91441 del 21.11.2025, favorevole alle seguenti condizioni e prescrizioni:

"[...]

1. *che sia presentato prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica finalizzata al rilascio del permesso di costruire convenzionato, il piano particellare delle aree da cedere al Patrimonio comunale;*
2. *che l'impianto di pubblica illuminazione proposto, sia realizzato con lampade a led a basso consumo energetico e che all'atto della dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori, sia consegnata la seguente documentazione:*
 - *elaborato finale dell'impianto come costruito (as built);*
 - *schemi unifilari dei quadri elettrici e dell'intero impianto;*
 - *certificazione dei materiali utilizzati con schede dei prodotti con marchio CE;*
 - *certificazione di conformità dell'impianto realizzato;*
3. *che il numero e la disposizione delle caditoie stradali previste in progetto, siano idonee al recepimento e smaltimento delle acque meteoriche e che*

all'atto della dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori, sia consegnata la seguente documentazione:

- *elaborato finale dell'impianto come costruito (as built);*
- *schemi e particolari costruttivi dell'intero impianto;*
- *certificazione dei materiali utilizzati con relative schede tecniche;*

4. *che in relazione agli interventi di urbanizzazione da realizzarsi, siano applicati i **Criteri Ambientali Minimi** (a titolo esemplificativo: opere di arredo urbano - D.M. 5 febbraio 2015; impianti di pubblica illuminazione - D.M. 27 settembre 2017).*

[...]"

2. Ai sensi dell'art. 24, comma 1, della L.R. 21/2009, è ammessa la deroga all'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 35/1977, pertanto, a scomputo totale del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore provvederà alla realizzazione diretta delle opere.

3. Le opere pubbliche previste dal Permesso saranno realizzate contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima dell'utilizzazione di questo.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione, è subordinata alla conclusione degli interventi di ricoltamento dell'ampia voragine presente all'interno del sito di intervento, provocata da scavi per la ricerca del travertino svolta negli anni settanta-ottanta del secolo scorso, che dovranno essere oggetto di un adeguato Piano di recupero ambientale, in conformità al disposto del D.P.R. n. 120/2017 ed autorizzato dal Settore X - Politiche Ambientali e Sviluppo Sostenibile del Comune di Tivoli.

5. L'edificio non può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e certificata la loro regolare esecuzione.

6. La validità e l'efficacia del Permesso di Costruire Convenzionato stabilite dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, fermo restando il rispetto delle condizioni e prescrizioni impartite dal titolo edilizio, decorreranno dalla data di rilascio dell'Auto-rizzazione Unica ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010, di cui all'istanza Prot. SUAP n. REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0043873/27-03-2025, pratica n. 03185210618-24032025-0909, registrata dall'Ufficio del S.U.E. al fascicolo edilizio 11PDC/2025.

7. Le opere di urbanizzazione primaria previste nel Permesso di costruire convenzionato dovranno essere ultimate entro il termine stabilito dall'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001, tenendo presente quanto indicato al precedente punto.

Art. 6

Contributi per gli oneri di urbanizzazione con relativo scomputo e per il costo di costruzione

1.L'importo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, determinati in base alle tabelle parametriche approvate secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 35 del 12.09.1977 ed aggiornamenti approvati da ultimo con deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 22 febbraio 2007, è così determinato:

Edificio ad uso commerciale €/mc 33,83 x mc 9.110,19 = €
308.197,79

(trecentoottomila centonovantasette virgola settanta nove)

2.Nel caso in cui il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria dovesse essere inferiore a quanto sopra indicato, verrà scomputato il costo effettivamente sostenuto e il soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, ove viceversa risulti superiore, il soggetto attuatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, senza onere alcuno per il Comune.

3.Il soggetto attuatore si impegna a propria cura e spese ad eseguire eventuali lavori di modifica non sostanziale delle opere pubbliche all'interno dell'area oggetto dell'intervento, qualora tali modifiche si rendano necessarie per garantirne la funzionalità o qualora si riscontrino particolari problemi di viabilità al momento non valutabili.

4.Fino all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere di urbanizzazione primaria una volta realizzate, sarà a carico del Soggetto Attuatore il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.

5.Con la trasmissione al competente ufficio comunale del Settore VI - Urbanistica e Edilizia Privata della certificazione di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori, saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e qualora risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto esecutivo, il soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

6.La documentazione grafica dello stato finale delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, da trasmettere al Settore VII presso l'Ufficio Patrimonio e al Settore VIII presso l'Ufficio Lavori Pubblici, dovrà essere redatta nella modalità As-

Built (come costruito) di cui alla D.C.G. n. 33 del 2 marzo 2016, ai fini della corretta immissione in possesso al patrimonio comunale, nonché per la programmazione della loro manutenzione che sarà a carico del Comune di Tivoli.

7. Il contributo per il costo di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, non è dovuto ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c).

Art. 7 **Cessione delle aree**

Il soggetto attuatore cede a titolo gratuito al Comune di Tivoli che fin da ora accetta, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, individuate nell'estratto di mappa, allegato alla presente convenzione sotto la **lettera "B"** per una superficie complessiva pari a mq. 3.953,54, libere da vincoli e da pesi.

Quanto ceduto al Comune, nell'insieme confina a nord con _____, ad ovest con _____, ad est con _____, a sud con _____ ed è distinto al Catasto Terreni del Comune di Tivoli:

- Foglio n. _____ particella n. _____
- Foglio n. _____ particella n. _____
- Foglio n. _____ particella n. _____

Le aree, relative alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, sono individuate al Catasto giusto tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio provinciale del territorio - Roma 2 presso l'Agenzia delle Entrate in data _____ con Prot. n. _____, già introdotto in mappa che in copia autentica si allega al presente atto sotto la **lettera "C"** esonerando il soggetto attuatore dal darne lettura:

- a. Foglio n. _____ particella n. _____ mq. 698,00 per viabilità;
- b. Foglio n. _____ particella n. _____ mq. 1.056,00 per parcheggi pubblici;
- c. Foglio n. _____ particella n. _____ mq. 2.199,54 per verde pubblico attrezzato;

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 articolo 18 comma 2 si allega in copia autentica al presente atto sub. "D", il prescritto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tivoli in data _____ con Prot. n. _____. La parte cedente dichiara che dalla data di rilascio del certificato ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti in detto Comune.

Art. 8 **Norme applicabili per la realizzazione delle opere di**

urbanizzazione

La presente convenzione ha ad oggetto la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria che sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e che saranno eseguite direttamente dal privato titolare dell'intervento edilizio. Preso atto che le suddette opere sono di importo complessivo inferiore alle soglie di cui all'art.14, comma 1, lettera a) (€ 5.538.000,00), del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei Contratti Pubblici, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel rispetto di quanto indicato all'art.5 dell'Allegato I.12 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione del D.Lgs. n.36/2023, per la realizzazione di queste non trova applicazione il codice dei contratti pubblici.

Art. 9

Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dal soggetto attuatore, con oneri a proprio carico e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
2. Ogni maggiore onere sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rimane a carico esclusivo dell'operatore.
3. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del soggetto attuatore.
4. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il soggetto attuatore, il Responsabile di cui all'art. 14 comma 4, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice dei lavori.
5. Su richiesta del soggetto attuatore, nel termine di 30 giorni dalla richiesta, il Comune attiverà le procedure di alta vigilanza previste dalla normativa vigente.
6. L'alta vigilanza è effettuata su tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate e deve concludersi con l'attestazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.
7. Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere emesso

entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al precedente punto 4 e trasmesso al Comune per l'approvazione.

8. Il soggetto attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al direttore dei lavori in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati.

9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma precedente verrà dichiarata la non conformità di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi del successivo art.11.

10. L'accoglimento da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione comporta il conseguente avvio delle procedure di presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la loro apertura all'uso pubblico con contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché alla loro manutenzione.

11. Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione primaria, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

Art. 10

Trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria realizzate

1. Il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti ad individuare precisamente la localizzazione e la qualità delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e delle aree cedute, in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde).

2. A seguito dell'accoglimento da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione e dell'acquisizione delle opere di urbanizzazione primaria al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 11.

5. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune, ad esclusione delle aree destinate a verde pubblico che saranno oggetto di custodia e manutenzione anche dopo l'acquisizione delle stesse al Patrimonio comunale, secondo quanto disposto da un successivo e separato atto.

Art. 11

Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore consegna al Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ in data _____ per un importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria che risulta dal progetto esecutivo e dunque per complessivi

€ 409.820,83

(quattrocentonovemila ottocentoventi virgola ottantatre).

2. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art.10, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

3. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 11.

4. La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Art. 12

Rilascio autorizzazione commerciale per esercizio media struttura di vendita

1. La stipula della presente convenzione, nonché il conseguente permesso di costruire convenzionato, si inserisce nell'ambito del procedimento di autorizzazione unica ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii. attivato dal richiedente.

Art. 13

Responsabilità dell'operatore e sanzioni

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza dalla convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal soggetto attuatore, si intendono assunte per i suoi aventi causa aventi causa a qualsiasi titolo e comunque nei confronti del Comune, il soggetto attuatore resta solidamente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii..

5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) Mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, quantificato dal responsabile individuato ai sensi dell'art. 14.
- b) Non accoglimento da parte del competente ufficio comunale del Settore VI - Urbanistica ed Edilizia Privata, del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del predetto responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non eseguite regolarmente ed in conformità alla vigente normativa di settore, quantificate dal medesimo responsabile.
- c) Inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla convenzione e dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a

provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto responsabile.

7. Con la presente convenzione il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o non regolarmente eseguite o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato.

Art. 14

Alta vigilanza

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza nelle fasi di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere ex art. 21-nonies e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della Legge 241/1990 e più in generale, di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti al soggetto attuatore mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito delle quali esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- a) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione primaria;
- b) è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- c) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- d) rilascia al competente ufficio edilizia (S.U.E.) i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- e) segnala durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei

- tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- f) sospende i lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- g) supporta l'ufficio di competenza, per l'acquisizione delle opere di urbanizzazione primaria al patrimonio comunale.

Art. 15
Clausole finali

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del soggetto attuatore. Parimenti sono a carico dello stesso tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

3. Qualsiasi controversia, inerente la presente convenzione è dovuta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Tivoli.

Conclusioni

Le parti dichiarano, di essere state da me Notaio, rese edotte sul contenuto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati sensibili ed espressamente, consentono che i dati forniti siano trattati e comunicati a terzi nei casi e nei modi previsti dalla legge.

Le parti, d'accordo tra loro, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne già esatta conoscenza.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura alle parti, che approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore _____ e minuti _____.

Consta di n. _____ fogli per pagine.

Allegati:

Il soggetto attuatore

Per il Comune di Tivoli