

SCHEMA DI CONVENZIONE

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA E ATTO DI CESSIONE GRATUITA

per la realizzazione dell'intervento di realizzazione di edifici residenziali, di cessione aree a destinazione pubblica e realizzazione opere di urbanizzazione in zona PUA C3 - Località Marta Caterina

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il **giorno del mese di**

In Fiano Romano, Piazza Giacomo Matteotti n. 9, nei locali della Casa Comunale di Fiano Romano.

Innanzi a me _____, Notaio in Roma, _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia;

sono presenti

da una parte:

- Ing. **CURCIO Giancarlo**, nato a Roma (RM) il 29 luglio 1973, domiciliato per la carica ove appresso, nella qualità di Dirigente del Settore II Tecnico del Comune di Fiano Romano, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto, vece ed interesse esclusivo del **COMUNE DI FIANO ROMANO**, con sede in Fiano Romano (RM), Piazza Giacomo Matteotti n. 2, Codice Fiscale 01460220583, Partita I.V.A. 00997991005, tale nominato con Provvedimento del Sindaco n. 16 del 8 ottobre 2021 che, in copia conforme, **si allega al presente atto sotto la lettera "A"**, in forza dei poteri che gli derivano dall'articolo 107, terzo comma, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente statuto dell'Ente ed in attuazione **della deliberazione della Giunta Comunale n. in data** che, in copia conforme, al presente atto **si allega sotto la lettera "B"**;

dall'altra parte:

- "**INNOVAZIONE IMMOBILIARE - S.R.L.**", con sede in Roma (RM), Via Eulalio Savastano n. 1, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di **Roma al numero 17213011004**, anche di codice fiscale e partita I.V.A., R.E.A. n. RM-1703454, in persona di **CRISTOFARI Matteo**, nato a Palestrina (RM) il 3 gennaio 1987, domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale, nella sua qualità di **Amministratore Unico** della detta società, e come tale, a norma di legge e di statuto, in rappresentanza della stessa, munito dei necessari poteri per quanto *infra* in forza di legge e di statuto; che d'ora in poi sarà denominata "**Società lottizzante**";

Premesso che:

- la Società lottizzante è titolare della piena proprietà del seguente terreno sito in Comune di **Fiano Romano (RM), Località Marta Caterina**, e precisamente:
- **terreno**, rientrante in zona C di completamento ed espansione - sottozona C3 tramite PUA, della superficie catastale complessiva di mq. 2.910 (duemilanovecentodieci);
- confinante, nel suo insieme, con Via di San Sebastiano e particelle 568 e 530 del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Fiano Romano, salvi altri o variati;
- identificato in Catasto Terreni del detto Comune di **Fiano Romano** come segue:
- **foglio 13, particella 787** (già particella 126), qualità seminativo, classe 2, ha 00 are 27 ca 15, R.D. Euro 22,43, R.A. Euro 13,32;
- **foglio 13, particella 788** (già particella 126), qualità seminativo, classe 2, ha 00 are 01 ca 95, R.D. Euro 1,61, R.A. Euro 0,96;

- le opere di urbanizzazione primaria di valore pari a Euro 59.960,74, desunto dal computo metrico presentato, saranno realizzate da parte della Società lottizzante a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria determinati in Euro 12.737,99 (dodicimilasettecentotrentasette virgola novantanove);
- rimane obbligo in capo alla Società lottizzante, in merito alla realizzazione dell'intervento edilizio, il versamento al Comune di Fiano Romano del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 per complessivi stimati Euro 31.922,48 (trentunomilanovecentoventidue virgola quarantotto), di cui Euro 5.419,53 (cinquemilaquattrocentodiciannove virgola cinquantatré) per oneri di urbanizzazione secondaria, Euro 24.601,65 (ventiquattromilaseicentouno virgola sessantacinque) quota relativa al costo di costruzione ed Euro 1.901,40, per diritti di usura viaria, fatta salva la necessità di costituire idonee garanzie fideiussorie;

Visto che, con riguardo all'approvazione dei permessi di costruire convenzionati:

- il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico edilizia) dispone all'art. 28-bis (Permesso di costruire convenzionato), quanto segue:

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 della Giunta comunale, come da 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, soggette 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. 14, comma 1, D.Lgs. n. 36/2023);
 - 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.

- In merito alle competenze riguardo l'approvazione dei permessi di costruire convenzionati, l'art. 1-ter della L.R. 36/1987 prevede che:

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 approvata dalla Giunta Comunale.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

Articolo 1- Obblighi generali

La Società lottizzante, come sopra rappresentata, per sé e suoi aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Fiano Romano, l'obbligo di dare attuazione

all'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia meglio specificato in premessa, consistente:

- nell'intervento edilizio di realizzazione di n. 3 edifici residenziali, soggetto a permesso di costruire convenzionato di cui alla pratica edilizia n. 8 PDC/2024 conservato agli atti del Servizio Urbanistica del Comune di Fiano Romano;
- nell'assunzione dell'onere per la realizzazione, a propria cura e spese, previo rilascio di permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione di parcheggi pubblici, in via San Sebastiano;
- nella cessione al Comune di Fiano Romano delle aree per standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 corrispondenti al fg. 13 particella 788 per complessivi mq. 195 (centonovantacinque).

La Società lottizzante, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga a prendere in consegna, fin dalla stipula della presente convenzione, le aree di proprietà comunale oggetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, al fine di dare corso alle opere stesse. terminate dette opere, la Società lottizzante provvederà a restituire le aree pubbliche al Comune.

Articolo 2 - Contributo di costruzione

Il regime dei contributi concessori è quello derivante dall'applicazione dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 oltre che dalla L.R. 35/1977 e successive modificazioni e dalle deliberazioni comunali di attuazione.

Articolo 3 - Pagamento oneri di urbanizzazione primaria

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici, saranno a totale carico della Società lottizzante, a norma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con conseguente scomputo (totale) dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria quantificati in Euro 12.737,99 (dodicimilasettecentotrentasette virgola novantanove).

L'importo dei lavori di realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria è pari ad Euro 59.960,74 (cinquantanovemilanovecentosessanta virgola settantaquattro), al netto di IVA e di spese di progettazione come desunto dal computo metrico estimativo allegato alla pratica edilizia n. 8PDC/2024. La Società lottizzante, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga quindi alla realizzazione, a propria cura e spese, contemporaneamente all'edificazione privata, delle opere di urbanizzazione suddette secondo il progetto redatto da tecnico abilitato, per l'importo risultante dal computo metrico estimativo di cui alla pratica edilizia n. 8 PDC/2024. Qualora le opere di urbanizzazione da realizzare comportino una spesa maggiore, rispetto a quella del computo metrico approvato, esse saranno ad esclusivo carico della Società lottizzante.

Articolo 4 - Pagamento oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione

In ordine al prossimo rilascio del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione dell'immobile residenziale, è dovuta la corresponsione al Comune di Fiano Romano dell'importo definitivamente determinato in base alle cubature riportate negli elaborati di progetto pari a Euro 31.922,48 (trentunomilanovecentoventidue virgola quarantotto), di cui Euro 5.419,53 (cinquemilaquattrocentodiciannove virgola cinquantatré) per oneri di urbanizzazione secondaria, Euro 24.601,65 (ventiquattromilaseicentouno virgola sessantacinque) per il costo di costruzione e Euro 1.901,40 (millenovecentouno virgola quaranta) per i diritti di usura della rete viaria, e ai provvedimenti applicativi comunali.

Articolo 5 - Obbligo del rispetto del ruolo di stazione appaltante

Visto il comma 2 bis dell'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 "nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 (ora art. 14 comma 1, del D.Lgs. 36/2023), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 (oggi sostituito dal D.Lgs. 36/2023)"; visto che l'importo relativo ai lavori di realizzazione delle OO.UU.PP è inferiore alla soglia comunitaria, la Società lottizzante provvederà, direttamente a suo carico, all'esecuzione dei lavori.

Articolo 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla pratica edilizia sopra citata, dell'importo complessivo di Euro 59.960,74 (cinquantanovemilanovecentosessanta virgola settantaquattro), al netto di IVA e delle spese tecniche, dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire e dell'affidamento alla ditta esecutrice. Per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

- la direzione dei lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere di cui sopra saranno di competenza e a carico della Società lottizzante o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in c.d.o. a spese della Società lottizzante o aventi causa;
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Servizio Urbanistica attraverso il Portale SUE oppure a mezzo di Pec, lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mezzo analogo, ai fini della esecuzione dei controlli di rito e degli adempimenti di competenza necessari a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei lavori, indipendentemente dal collaudo finale e a spese della parte richiedente;
- in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il Servizio Urbanistica, d'intesa con il collaudatore, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio;
- le opere di urbanizzazione sopra indicate, nessuna esclusa, dovranno essere iniziate entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori;
- potrà essere concessa una proroga dal Servizio Urbanistica, eventualmente sentita la Giunta Comunale, qualora ne ricorrano le condizioni di legge;
- per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla convenzione, la Società lottizzante sarà assoggettata ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fideiussoria di cui all'articolo 13 per l'importo corrispondente; qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fideiussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno alla Società lottizzante inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei titoli abilitativi relativi agli edifici ricadenti nella lottizzazione; tali titoli riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle OO.UU.; la sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore II Tecnico a seguito di comunicazioni formali del collaudatore in corso d'opera;

- fino ad avvenuto collaudo finale, gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree sono a carico della Società lottizzante, anche se l'opera o parte dell'opera è in esercizio a seguito di presa in consegna anticipata da parte dell'Amministrazione; le stesse opere di urbanizzazione torneranno, dopo il collaudo finale, nella piena disponibilità del Comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione; fino a tale momento è a carico della Società lottizzante la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone;
- la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dalla Società lottizzante all'amministrazione comunale (Servizio Urbanistica) attraverso il Portale SUE oppure a mezzo di Pec, lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mezzo analogo.

Articolo 7 - Direzione dei lavori

Il direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico. Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del permesso di costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali. È fatto obbligo per il direttore dei lavori di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite. Il direttore dei lavori dovrà relazionarsi con il collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori. Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la direzione dei lavori ed il collaudatore dovranno formalmente avvisare il Servizio Urbanistica dell'amministrazione comunale al fine della corretta ed efficace attività di sorveglianza.

Articolo 8 - Collaudo dei lavori

Il collaudatore dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico. Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, sarà nominato dall'amministrazione comunale, con apposita determinazione del Dirigente del Settore Il Tecnico, prima dell'inizio dei lavori. Al privato titolare del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali. Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della società sottoscritta o aventi causa. È fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal lottizzante; è altresì obbligo del collaudatore la verifica dei tempi di esecuzione e le tempestive comunicazioni all'amministrazione comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali. In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il collaudatore, d'intesa con il Servizio Urbanistica dell'amministrazione comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio. Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia. La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Servizio Urbanistica dell'amministrazione comunale mediante verbali di visita in c.d.o. (concordati con gli uffici comunali), debitamente sottoscritti anche dalla direzione dei lavori. In caso di presa in consegna anticipata dell'opera (o di parte di essa) prima dell'emissione del certificato di collaudo, il collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, redigendone apposito verbale (verbale di accertamento dei

presupposti) sottoscritto anche dal direttore dei lavori. Il non rispetto delle attività di competenza del collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'amministrazione comunale; sono a carico della Società lottizzante le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

Articolo 9 - Cessione di aree ed opere - Gestione, manutenzione e custodia

Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, di proprietà comunale, sono assunte in consegna dalla Società lottizzante all'atto della stipula della presente convenzione al fine di dare corso alle opere di urbanizzazione previste. terminate dette opere, la Società lottizzante provvederà a restituire le aree pubbliche al Comune. Sino al collaudo, i tratti viari saranno soggetti al regime delle strade private gravate da diritto di pubblico transito e la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico della Società lottizzante o eventuali aventi causa.

Articolo 10 - Modalità costruttive

Le opere specificate nel progetto di cui alla pratica edilizia n. 8 PDC/2024 presentata in data 11/03/2024 prot. 8291 e successive integrazioni, conservata agli atti dell'Ufficio urbanistica comunale, dovranno essere realizzate secondo le modalità e le caratteristiche descritte negli elaborati di progetto.

Articolo 11 - Trasferimento a terzi degli impegni assunti

La Società lottizzante si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili o loro porzione le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Fiano Romano, a mezzo lettera raccomandata A.R., copia autentica della nota stessa: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a scomputo del contributo di costruzione stipulata con il Comune di Fiano Romano in data _____ repertorio n. _____ e trascritta alla competente Conservatoria dei RR.II. in data _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

Articolo 12 - Garanzie

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, la Società lottizzante ha costituito a favore del Comune di Fiano Romano una polizza fideiussoria per l'importo di Euro 71.953,00 (settantunomilanovecentocinquantatré virgola zero zero) corrispondente all'importo dei lavori desunto dal computo metrico estimativo di progetto, compresa IVA e spese tecniche di cui alla pratica edilizia n. 8 PDC/2024.

Su specifica richiesta avanzata dalla Società lottizzante, tale garanzia potrà essere parzialmente svincolata dall'amministrazione comunale in seguito ed in proporzione alla avvenuta presa in consegna anticipata dell'opera o di parte di essa, nei limiti del 75% (settantacinque per cento) del valore di questa. La polizza fideiussoria sarà completamente estinta al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione. La Società lottizzante si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo la società stessa riconosce al Comune di Fiano Romano, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a sé stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Cod. Civ., nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Cod. Civ.. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fideiubente, si impegna inoltre al pagamento

dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. La Società lottizzante si impegna al mantenimento delle polizze fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Articolo 13 - Inadempienze

In caso di inadempienza della Società lottizzante alle clausole della presente convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 (quindici). Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati. La mancata costituzione e reintegrazione delle garanzie di cui all'articolo precedente, potrà comportare da parte del Comune la dichiarazione di decadenza della presente convenzione per la parte inattuata, in danno della Società lottizzante, con perdita per quest'ultima dei diritti derivanti dalla convenzione stessa.

Articolo 14 - Accettazione e qualità dei materiali

La Società lottizzante non può, di sua iniziativa, impiegare materiali o componenti di caratteristiche diverse da quelle prescritte nei documenti contrattuali. Nel caso sia stato autorizzato per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori (sentito il Dirigente del Settore II Tecnico) l'impiego di materiali o componenti aventi qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o nella qualità, ovvero sia stata autorizzata una lavorazione di minor pregio, e sempre che l'opera sia accettabile senza pregiudizio, le economie conseguenti alla riduzione del prezzo dovranno essere quantificate in sede contabile.

Articolo 15 - Contenzioso

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise da un Collegio arbitrale composto da un Presidente nominato da accordo tra Comune e Società lottizzante e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dalla Società lottizzante. In caso di disaccordo nella nomina dell'arbitro comune, provvederà il Presidente del Tribunale di Rieti, su istanza di una delle parti.

Articolo 16 - Registrazione e trascrizioni degli atti

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II. competente a favore del Comune di Fiano Romano ed a carico della Società lottizzante, sui seguenti immobili:

terreno della superficie catastale di mq. 195 (centonovantacinque);

confinante con particelle 787, 524 e 568 del foglio 13 del Catasto Terreni di Fiano Romano; identificato in Catasto Terreni del Comune di **Fiano Romano** come segue:

foglio 13, particella 788 (già particella 126), qualità seminativo, classe 2, ha 00 are 01 ca 95, R.D. Euro 1,61, R.A. Euro 0,96.

Le spese del presente atto sono a carico della società lottizzante, la quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia. I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni, sono a carico della Società lottizzante. Il conservatore dei RR.II. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Articolo 17 - Accettazione convenzione

La Società lottizzante dichiara di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione ex art. 1341, comma 2, del Cod. Civ., le clausole di cui alla presente convenzione.

Articolo 18 - Cessione gratuita

La società "INNOVAZIONE IMMOBILIARE - S.R.L.", come sopra rappresentata, con il presente atto cede gratuitamente al **COMUNE DI FIANO ROMANO**, che, come sopra rappresentato, a tale titolo accetta, il lotto di terreno sito nel Comune di **Fiano Romano (RM)**, **Località Marta Caterina**, destinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, e precisamente:

terreno della superficie catastale di mq. 195 (centonovantacinque);

confinante con particelle 787, 524 e 568 del foglio 13 del Catasto Terreni di Fiano Romano;

identificato in Catasto Terreni del detto Comune di **Fiano Romano** come segue:

foglio 13, particella 788 (già particella 126), qualità seminativo, classe 2, ha 00 are 01 ca 95, R.D. Euro 1,61, R.A. Euro 0,96;

come risulta dalla visura catastale storica aggiornata che si **allega al presente atto sotto la lettera " "**"; area meglio rappresentata con tinta di **colore** nell'estratto di mappa relativo alla particella 788 del foglio 13 del Catasto Terreni di Fiano Romano che pure al presente atto **si allega sotto la lettera " "**.

Articolo 19 - Garanzie della cessione gratuita

La Società lottizzante dichiara e garantisce l'assoluta proprietà e disponibilità dell'area, priva di canoni enfiteutici o vincoli pregiudizievoli e ne garantisce l'immunità per tutti i casi di evizione e molestia e la libertà da manufatti, persone o cose che possano recare pregiudizio all'esecuzione di opere di interesse pubblico. La Società lottizzante rinuncia all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

Articolo 20 - Dichiarazioni urbanistico/edilizie

La Società lottizzante, ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara:

- che il terreno in oggetto ha destinazione edificabile come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiano Romano in **data _____ prot. n. _____** che in originale al presente atto **si allega sotto la lettera "C"**;

- che dal momento del rilascio del predetto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti;

- che sul terreno ceduto non esistono manufatti che possano rientrare nella nozione di diritto edilizio e urbanistico di "fabbricato" e catastale di "unità immobiliare urbana" ai sensi della normativa vigente;

- che il terreno in oggetto non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco e, pertanto, lo stesso non risulta vincolato ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

Articolo 21 - Altre dichiarazioni

Le obbligazioni di cui al presente atto, da trascriversi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Fiano Romano.

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. n. 223\2006 convertito in L. n. 248\2006 e successive modifiche ed integrazioni, le parti, in via sostitutiva di atto di notorietà -- e quindi ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo fatto da me Notaio alle sanzioni previste dall'articolo 76 del citato decreto per il caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli quindi delle dette sanzioni -- dichiarano:

a) che per la cessione in oggetto non vi è alcun corrispettivo in denaro, trattandosi di cessione di aree destinate ad opere di urbanizzazione da realizzare a seguito dell'impegno assunto con la presente Convenzione;

b) che non si sono avvalse di alcun mediatore.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della Società lottizzante.

Si richiedono le agevolazioni di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'art. 32, comma 2, D.P.R. n. 601/1973, come confermate con Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68/E del 3 luglio 2014 e pertanto il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecaria e catastale.

I Componenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai Componenti, i quali a mia interpellanza, dichiaratolo conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono con me Notaio, alle ore

Scritto in parte da me Notaio ed in parte da persona di mia fiducia._

Consta di fogli per pagine fin qui.