SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO ZODIACO AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001.

L'anno 2026, addì _____ del mese di _____, in Capena, presso gli Uffici Comunali di Piazza San Luca n. 1, avanti a me dott. _____, Notaio _____ sono presenti:

DA UNA PARTE:

- **"COMUNE DI CAPENA"**, con sede in Capena, Piazza San Luca n. 1, c.f. 02652400587, in persona dell'Arch. Laura Gabrielli, domiciliata per la carica ove sopra, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area 6 - Tecnica, Urbanistica, Assetto del Territorio e Patrimonio, giusto decreto sindacale n. _____--- (di seguito "il Comune");

DALL'ALTRA PARTE:

- **"TIBERINA RESORT S.r.l."**, con sede in Capena, Via Tiberina n. 34/i, c.f. e P.IVA 10585221004, in persona del legale rappresentante geom. Giovanni Sestili, nato a Roma il 04/01/1974, domiciliato per la carica ove sopra (di seguito "la Società");

PREMESSO CHE:

- La Società Tiberina Resort S.r.l. è attualmente proprietaria di fabbricati e aree scoperte contraddistinti nel catasto comunale al foglio 21 particelle 265, 365, 267, 276 aventi estensione complessiva (tra coperto e scoperto) di mq _____, nonché precedentemente anche delle particelle 734, 726, 728 e 727, aventi estensione complessiva di mq 448;
- Nel vigente PRG le aree risultano inserite in un Piano Particolareggiato con destinazione F5 e B1, costituenti il sedime del Centro Sportivo Zodiaco;
- Con delibera di C.C. n. 54 del 30/11/2002 veniva approvato il suddetto P.P. per le zone B1 e F5 del Bivio;
- Con delibera di G.C. n. 91 del 04/07/2019 veniva autorizzata l'acquisizione al patrimonio del Comune di Capena delle aree destinate a standard, secondo il P.P. delle zone B1/F5, poste lungo la Via Tiberina in Località Bivio;
- Con delibera di C.C. n. 40 del 29/09/2022 è stato approvato il progetto di riqualificazione e ampliamento del Centro Sportivo Zodiaco, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001;
- Con successiva delibera di G.C. n. 95 del 05/10/2023 sono state perfezionate le modalità di acquisizione anticipata delle aree a standard, previste in cessione, all'interno della progettazione art. 14 del D.P.R. 380/2001.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, il Comune da una parte e la Società dall'altra, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione, l'edificazione e la cessione gratuita di tutte le aree con destinazione pubblica inserite nel progetto approvato con delibera di C.C. n. 40/2022 ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

Art. 2 - Oneri di urbanizzazione, scomputo e modalità di rateizzazione triennale unitaria

1. Il contributo di urbanizzazione dovuto, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, per l'attuazione dell'intervento è determinato in via provvisoria in complessivi **Euro ……** calcolato in base alla superficie utile lorda riportata negli elaborati allegati al progetto approvato con deliberazione di C.C. n. 40 del 29/09/2022.
2. Il Comune autorizza lo scomputo parziale/totale del contributo di urbanizzazione primaria a fronte della diretta realizzazione, a cura e spese della Società attuatrice, delle opere pubbliche ammesse dall'amministrazione, per un valore economico asseverato di **Euro ……..** come da computo metrico estimativo validato dall'Area 6 Tecnica.

COMUNE DI CAPENA - Protocollo N° 0018541 del 28-09-2026

3. Si esclude tassativamente la possibilità di frazionare il pagamento degli oneri residui in funzione del rilascio temporale dei permessi di costruire relativi alle singole unità immobiliari. L'obbligazione finanziaria viene determinata in modo **unitario e inscindibile** per l'intero intervento assentito, per una quota monetaria residua netta da corrispondere al Comune pari a complessivi **Euro ……**
4. In armonia con i termini di validità triennale del titolo edilizio *ex* art. 15 del D.P.R. 380/2001, la predetta somma unitaria sarà corrisposta dalla Società attuatrice mediante un piano di **rateizzazione spalmato su 36 (trentasei) mesi**, articolato in **6 (sei) rate semestrali fisse e perentorie**, indipendenti dall'andamento dei cantieri privati, secondo la seguente scansione temporale:
    - **1ª Rata (Quota iniziale - 20%):** Pari a Euro [Importo], da versare contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione notarile;
    - **2ª Rata (16%):** Pari a Euro ……., con scadenza fissa a 6 mesi dalla stipula;
    - **3ª Rata (16%):** Pari a Euro……., con scadenza fissa a 12 mesi dalla stipula;
    - **4ª Rata (16%):** Pari a Euro……., con scadenza fissa a 18 mesi dalla stipula;
    - **5ª Rata (16%):** Pari a Euro……., con scadenza fissa a 24 mesi dalla stipula;
    - **6ª Rata (16% - Saldo):** Pari a Euro……, con scadenza fissa a 30 mesi dalla stipula e, in ogni caso, obbligatoriamente antecedente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità totale o parziale dell'intervento.
5. Tutte le rate successive alla prima saranno gravate dagli **interessi legali vigenti**, calcolati a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto. Il mancato pagamento anche di una sola rata nei termini stabiliti comporterà l'immediata decadenza dal beneficio del termine, l'escussione automatica della fideiussione di cui al successivo "Art.5" per l'intero importo residuo, l'applicazione delle sanzioni di legge e l'avvio delle procedure di sospensione dei titoli abilitativi.

Art. 3 - Standard urbanistici

In conformità alla normativa vigente, il progetto ha comportato il reperimento di dotazioni territoriali (standard urbanistici) *ex* D.M. 1444/1968, debitamente riportate negli elaborati approvati con la citata delibera di Consiglio Comunale n. 40/2022.

Art. 4 - Cessione delle aree

La Società attuatrice del programma, in coerenza con l'impegno progettuale e in considerazione delle richieste dell'Amministrazione, dà atto di aver provveduto alla cessione gratuita anticipata delle aree destinate a standard, secondo le modalità strutturate dalla **deliberazione di G.C. n. 95 del 05/10/2023** (rettificando ogni refuso materiale di datazione precedentemente intercorso nei testi preliminari), corrispondenti a:

- Parcheggio pubblico: mq 320 (foglio 21 particella 734)
- Viabilità pubblica: mq 128 (foglio 21 particelle 726-727 e 728)

Il trasferimento è stato effettuato con rogito Notaio Francesca Bolognesi del 19/10/2023, Rep. 1068, registrato a Roma1 il 23/10/2023 al n. 28415, serie 1T.

Art. 5 - Garanzie finanziarie e Fideiussione

1. A garanzia dell'esatto, completo e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con specifico riguardo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'Art.2, la Società attuatrice si obbliga a presentare al Comune di Capena, **prima della firma del presente atto e a pena di inefficacia dello stesso, idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta.**
2. L'intervenuta cessione anticipata della sola proprietà delle aree a standard non esonera la Società dall'obbligo di prestazione della superiore garanzia finanziaria sulle opere pubbliche. L'importo della fideiussione è stabilito in complessivi **Euro…….**, corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzare oltre a una maggiorazione del 10% per imprevisti.
3. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 1944 c.c.) e l'operatività entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta

COMUNE DI CAPENA - Protocollo N° 0018541 del 28-09-2026

del Comune, senza possibilità di opporre eccezioni. Lo svincolo avverrà esclusivamente a seguito di collaudo favorevole approvato dall'Area 6 Tecnica.

Art. 6 - Spese, imposte e tasse

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico della Società attuatrice e dei suoi eventuali aventi causa. Le parti precisano che il presente atto è assoggettato ad imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, ex art. 20 L. 28/01/1977 n. 10.

Art. 7 - Trattamento dati personali

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.lgs n. 196/2003 e s.m.i. e di prestare, con la sottoscrizione della presente convenzione il proprio consenso all'utilizzo dei propri dati in relazione alla funzione espletata secondo quanto previsto dalla legge.

Quest'atto composto da 3 pagine, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, è stato da me Notaio letto alle parti, le quali, nell'esonerazione dalla lettura degli allegati per averne essi stessi la piena conoscenza, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

COMUNE DI CAPENA - Protocollo N° 0018541 del 28-09-2026