

**COMUNE DI ROMA**

**Servizio complesso «Programmi complessi»**

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PIGNETO**

**Convenzione tra Comune di Roma**

**e Soggetto attuatore della proposta privata d'intervento B9**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno dodici del mese di febbraio

In Roma, Piazza del Campidoglio 1.

Innanzi a me Avv.Giovanni FLORIDI, Notaio residente in Roma con studio in Viale Regina Margherita n.239, iscritto nel Collegio Notarile di Roma, senza l'assistenza dei testi cui i comparenti, d'accordo tra loro, rinunciano, intervengono nel presente atto da valere ad ogni effetto di legge, a mezzo di rappresentante come infra certificato, da una parte:

1) COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586, (che nel prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune), in persona di Giampiero Coletti, architetto, nato a Roma il 30 luglio 1949, domiciliato in Roma per la carica ove sopra, nella sua qualità di Dirigente, il quale interviene nel presente atto in forza dei poteri che gli derivano dall'art.34 del vigente Statuto del Comune di Roma ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale numero 74 del 23 maggio 2002 che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) IMMOBILIARE GIUBILEO 2000 S.R.L., con sede legale in Roma,

Via Ciro Menotti n. 26, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. R.E.A. 300514/87, con capitale sociale Euro 10.329,14 interamente versato, codice fiscale 05323011006 (che in appresso potrà essere indicata brevemente «Immobiliare Giubileo 2000» ovvero soggetto attuatore) in persona di Nazareno GIANNI, imprenditore, nato a Roma il 13 giugno 1959, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore unico, e come tale legale rappresentante della Società, in forza dei poteri che gli derivano dalla Legge e dallo statuto sociale.

I comparenti, ben noti tra loro come dichiarano e della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di far constare con il presente atto quanto segue.

#### PRELIMINARMENTE

Il rappresentante della «Immobiliare Giubileo 2000» nella qualità sopra indicata dichiara, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e della legge n. 127 del 15 maggio 1997, sotto la propria personale 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 da ultimo mo-

dificato con legge n.461 del 15 novembre 1993, comunque di non trovarsi in nessuna delle condizioni che, ai sensi delle norme vigenti, impediscono la stipula dei contratti con la pubblica Amministrazione.

PREMESSO:

a) che il Ministero dei Lavori pubblici, con decreto del 21 dicembre 1994, recante «Programmi di riqualificazione urbana a valere sui finanziamenti di cui all'art. 2, comma 2, della legge 17 febbraio 1992 n° 179, e successive modificazioni e integrazioni», ha approvato un bando che individua i finanziamenti, i soggetti, le procedure e le modalità di formazione e approvazione dei Programmi di riqualificazione urbana;

b) che il Comune di Roma in attuazione degli artt. 4 e 6 del citato bando ministeriale, con delibera di Consiglio comunale n° 41 del 24 febbraio 1995, ha individuato gli ambiti prioritari di riqualificazione urbana, tra cui il quartiere Pigneto, nonché i criteri e le procedure di formazione dei Programmi di riqualificazione urbana;

c) che, in esecuzione della citata delibera consiliare, il Comune di Roma, con delibera di Giunta municipale n° 2739 del 29 settembre 1995, ha approvato il Programma preliminare di riqualificazione urbana di Pigneto, nonché il bando di confronto concorrenziale per la formazione delle proposte di intervento, che è stato pubblicato in data 30 settembre

1995;

d) che il bando di confronto concorrenziale per il quartiere Pigneto prevedeva la possibilità di concorrere a due distinti bandi tipologici: bando di tipo A «Interventi di recupero di fabbricati residenziali»; bando di tipo B «Interventi su aree e fabbricati trasformabili»;

e) che la società «Immobiliare Giubileo 2000» ha presentato una proposta di intervento sul bando di tipo B, identificata con la sigla B9, prot. n. 12 del 29 dicembre 1995, relativa alla demolizione e ricostruzione del compendio immobiliare composto di vari corpi, sito in Roma in via Ettore Giovenale nn.67-69, via Braccio da Montone, via Mariano da Sarno, via Giovanni Brancaleone , via Fanfulla da Lodi, via Castruccio Castracane.nn.cc.10-12,e via Niccolò Piccinino nn.cc. 27, 29, 31 e 33, lotti di terreni attualmente di proprietà della stessa IMMOBILIARE GIUBILEO 2000, e costituito da appartamenti, depositi, laboratori e accessori ed aree scoperte annesse, per una superficie totale tra coperto e scoperto di mq.9.472 (novemilaquattrocentosettantadue) circa e distinto:

- in Catasto Fabbricati al foglio n. 623 particella n.131, subalterni 1-2-3 e particelle 666, 647, 648, 205 subalterni: 502 e 503;
- in Catasto Terreni al foglio 623 particelle 141, 306, 711, 712, 939,940; alla partita 1, foglio 623 particelle: 129,

847, 848, 849, 862, 941, 37;

- in Catasto Fabbricati al foglio n. 628 particelle n.46, subalterni 2-3-4 e particella 583, subalterni: 501, 502, 503 e 504; particella 581; particella 594 subalterni 3,4 e 5; particella 594 subalterno 1; particella 595; particella 594 subalterno 2 e particella 596, e suddiviso nei seguenti lotti:

- lotto «A» per una superficie di mq.1.499 (millequattrocentonovanta nove) circa, confinante con via Castruccio Castracane, proprietà di cui alle particelle catastali 119, 130, 133, 446, 947, 1072, salvo altri e distinto in Catasto al foglio 623, particelle 129, 131, 666, 847, 848, 849;

- lotto «B» per una superficie di mq.633 ((seicentotrentatre) circa, confinante con via Castruccio Castracane, proprietà di cui alle particelle catastali 139, 556, e 140, via Fanfulla da Lodi e proprietà di cui alle particelle 142 e 143, salvo altri e distinto in catasto al foglio 623, particelle 141, 647, 648;

- lotto «C» per una superficie di mq.1.282 (milleduecentotantadue) circa, confinante con via Fanfulla da Lodi, proprietà di cui alle particelle 35, 471, 764, 829, via Giovanni Brancaleone, e proprietà di cui alle particelle 206, 207, 863, salvo altri e distinto in catasto al foglio 623, particelle: 36, 205, subalterni 502 e 503, particella 862;

- lotto «D» per una superficie di mq. 1.636 (milleseicento-

trentasei) circa, confinante con via Ettore Romagnoli, via Mariano da Sarno, via Giovanni Brancaleone, proprietà particella 731, salvo altri e distinto in Catasto al foglio 623, particella 712;

- lotto «E» per una superficie di mq. 3.347 (tremilatrecento quarantasette) circa, confinante con via Ettore Giovenale, via Braccio da Montone, proprietà di cui alle particelle 30, 307, 776, 1070 e via Mariano da Sarno, salvo altri e distinto in catasto al foglio 623 particelle 306, 711, 939, 940, 941;

- lotto «F» per una superficie di mq.1.075 (millesettantacinque) circa, confinante con via Niccolò Piccinino, proprietà Serafini, proprietà Carciofino Valiani, salvo altri e distinto in catasto al foglio 623, particelle 46, 583, 43, 44, 581, 594, 595 e 596.

f) che la proposta di intervento è stata ritenuta ammissibile, positivamente valutata e quindi accolta nel Programma definitivo di riqualificazione urbana Pigneto;

g) che, con delibera di Consiglio comunale n° 26 del 4 marzo 1996, il comune di Roma ha adottato il Programma di riqualificazione urbana *Pigneto* e, con nota Ufficio Speciale Piano Regolatore n° 2255 del 7 marzo 1996, lo ha trasmesso al Ministero dei lavori pubblici, ai sensi dell'art. 12 comma 1 lett. a) del bando ministeriale;

h) che in data 1 agosto 1996, repertorio atti n. 161, la Con-

ferenza permanente per i rapporti tra lo Stato e le regioni e le province autonome ha individuato le proposte di programma di ammettere a finanziamento, tra le quali il Programma di riqualificazione urbana *Pigneto* per un importo di Euro 4.649.145,00 (lire 9.002.000.000);

i) che in data 28 maggio 1997, il Comune di Roma, la Regione Lazio, il Ministero dei Lavori pubblici hanno stipulato il protocollo d'intesa per il finanziamento e l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana *Pigneto*, ai sensi dell'art. 12 comma 1 lett. b) del bando ministeriale;

j) che successivamente alla stipula del protocollo d'intesa, il soggetto proponente ha provveduto alla progettazione urbanistica e edilizia della proposta di intervento, alla progettazione definitiva delle opere pubbliche poste a suo carico, nonché alla predisposizione di appositi quadri tecnico-economici con cui venivano aggiornati o definiti: i parametri urbanistici e edilizi; gli oneri ordinari e straordinari; le modalità e gli importi di scomputo degli oneri ordinari e straordinari; il cronogramma dei lavori pubblici e privati;

k) che, con decreto del Ministero dei Lavori pubblici 30 ottobre 1997, di modifica dell'art. 12 lett. c) del decreto ministeriale 21 dicembre 1994, sono stati stabiliti gli adempimenti da espletare ai fini della conclusione dell'accordo di programma, che riguardavano, in sintesi: la predisposi-

zione dei progetti urbanistici definitivi; la predisposizione dei progetti, di livello almeno preliminare, delle opere pubbliche; l'osservazione delle procedure di pubblicità volte all'approvazione delle eventuali varianti urbanistiche;

l) che, ai fini della conclusione dell'accordo di programma, e in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 12 comma lett.

c) del DM 21 dicembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Roma ha provveduto: alla pubblicazione delle varianti urbanistiche (16 settembre); ad assicurare la progettazione di livello edilizio degli interventi privati e di livello preliminare o definitivo degli interventi pubblici; alla convocazione e svolgimento di apposite conferenze di servizi per l'approvazione degli interventi privati (25 marzo e 15 aprile 1998) relativi al bando di tipo B, e degli interventi pubblici (12 marzo e 3 aprile 1998);

m) che, una volta espletati i suddetti adempimenti e predisposto gli elaborati relativi al programma definitivo, il Comune di Roma ha convocato, ai sensi dell'art. 27 comma 3 legge 142/90, una conferenza preordinata alla stipula dell'accordo di programma, cui hanno partecipato, tramite propri rappresentanti, il Comune di Roma, il Ministero dei Lavori pubblici e la Regione Lazio;

n) che, in data 24 settembre 1998, il Comune di Roma, la Re-



gione Lazio, il Ministero dei Lavori pubblici, hanno stipu-  
lato l'accordo di programma ai sensi dell'art. 12 lett. c)  
del bando approvato con decreto ministeriale 21 dicembre  
1994 e successive modifiche ed integrazioni, con cui veni-  
va, tra l'altro, approvato il finanziamento complessivo di  
Euro 4.649.504,98 pari a lire 9.002.697.000  
(novemiliardiduemilioniseicentonovantasettemila);

o) che l'accordo di programma, in quanto approvava varianti  
urbanistiche, è stato ratificato dal Consiglio comunale con  
delibera n° 205 del 20 ottobre 1998 esecutiva ai sensi di  
legge ed allegata a questo atto sotto il titolo I.1, adot-  
tato con decreto del Presidente della Regione Lazio n.4516  
del 25 ottobre 1998, pubblicato sul BUR del 30 aprile 1999  
n.12;

p) che in sede di ratifica dell'accordo di programma, il Con-  
siglio comunale ha approvato l'ordine del giorno n. 195,  
con il quale veniva chiesto agli uffici comunali di verifi-  
care nei successivi livelli di progettazione, la possibili-  
tà di migliorare la dotazione di spazi e attrezzature pub-  
bliche, anche mediante una diversa dislocazione o dimensio-  
ne degli interventi privati, chiedendo un approfondimento  
relativo a quattro delle sei proposte private di intervento  
di tipo B (le proposte B 1, B6, B7 e B9) ed a quattro dei  
dieci interventi pubblici (interventi n.4,5,6 e 7);

q) che in particolare, per la proposta privata B9, si chiedeva

di migliorare il rapporto tra spazi pubblici e cubature private, verificando la possibilità di destinare ad uso pubblico il lotto A dell'intervento, destinato dal programma a completa edificazione privata;

r) che il soggetto attuatore ha predisposto il progetto edilizio unitario da presentare all'amministrazione comunale ai fini del rilascio della concessione edilizia, recependone le osservazioni formulate in sede di conferenza di servizi di cui alla lett. l) e all'interno dell'Ordine del giorno di cui alla lett. p);

s) che la proposta privata B9, ferma restando la conformità urbanistica agli elaborati del programma di riqualificazione urbana approvato con accordo di programma del 24 settembre 1998, ha subito modifiche relative al solo progetto edilizio;

t) che la IIIa Commissione consiliare permanente del Comune di Roma (Ambiente), nella seduta del 20 luglio 1999, ha verificato positivamente la rispondenza del nuovo progetto edilizio alle modifiche suggerite nell'Ordine del giorno di cui alla lett. p);

u) che il Consiglio comunale, con deliberazione n. 167 del 9 ottobre 2000, che si allega al presente atto sotto il titolo I.2, ha adottato la variante al programma di riqualificazione urbana di Pigneto, che recepisce, tra le altre, le modifiche apportate alla proposta privata B9;

v) che successivamente, sempre in merito alla proposta B9, è intervenuto un approfondimento progettuale per meglio consentire il collegamento pedonale tra i lotti privati e le aree pubbliche esistenti nel settore, che ha modificato il progetto previsto per i lotti A, B e C, senza variare in alcun modo, tranne le altezze massime, i parametri urbanistici dell'intervento;

w) che tale soluzione modificata ha avuto parere favorevole nel corso della Conferenza dei Servizi del 25.2.2002, convocata dal Comune di Roma nell'ambito delle procedure per la stipula del nuovo Accordo di Programma con la Regione Lazio, stipulato in data 8/10/02 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio numero 531 del 2002, in corso di pubblicazione;;

x) che il soggetto attuatore, oltre al progetto edilizio, ha predisposto, sulla base delle indicazioni formulate dalla Circoscrizione VI, dal Comitato di quartiere e dal Dipartimento X, la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione (giardino pubblico nel lotto A), nonché degli interventi pubblici a suo carico, così contraddistinti nel programma di riqualificazione urbana: Intervento n. 8 «Verde attrezzato in via Braccio da Montone»; Intervento n. 9 «Piazza giardino tra G. Brancaleone e via E.Giovenale»;

y) che tali progetti definitivi hanno avuto il parere favorevole, per la parte tecnica ed economica, del Dipartimento

X, Ufficio competente del Comune di Roma (lettera Dip.X. n. 1760 del 4 maggio 2001);

z) che al Programma di riqualificazione urbana approvato inizialmente mediante accordo di programma, era, tra l'altro, allegato lo schema-tipo di convenzione che i soggetti attuatori degli interventi di tipo B devono sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia, schema-tipo che non è stato modificato dalla deliberazione consiliare di cui ai punti precedenti;

a.a) che la società «Immobiliare Giubileo 2000» ha la disponibilità delle aree e dei fabbricati interessati dalla proposta d'intervento, e che la stessa società, come qui rappresentata, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto.

Tutto ciò premesso, tra il soggetto attuatore «Immobiliare Giubileo 2000», società a responsabilità limitata, come sopra rappresentato, titolare della proposta d'intervento B9 inserita nel programma di riqualificazione urbana di Pigneto, e il Comune di Roma come sopra rappresentato, si conviene e stipula quanto segue:

#### Art 1. Atti ed elaborati integrativi

1. Oltre alle premesse, costituiscono parte integrante della presente Convenzione:

- il progetto urbanistico, come approvato in sede di Accordo di programma del 24 settembre 1998, e con le modifiche di

cui ai precedenti punti u) e w) delle premesse; elaborati che si allegano al presente atto sotto la lettera B, mentre gli altri elaborati si trovano agli atti del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale U.O. 2 Pianificazione e progettazione generale;

- i quadri tecnico-economici della proposta d'intervento, come recepiti nella deliberazione di Consiglio comunale n. 167 del 9 ottobre 2000 e con le modifiche di cui ai precedenti punti v) e w) che si allegano al presente atto sotto la lettera C;

2. Costituiscono altresì parte integrante della presente convenzione, ancorché non allegati, e in quanto applicabili, tutti gli atti e gli elaborati richiamati nelle premesse e ogni altro provvedimento amministrativo emanato in materia dal Comune di Roma.

#### Art. 2. Oggetto e contenuto della convenzione

1. La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune e soggetto attuatore in ordine all'attuazione della proposta d'intervento, come individuata ai sensi del precedente art. 1, inserita con la sigla B9 nel Programma di riqualificazione urbana di Pigneto.

2. In particolare, la presente convenzione è volta a definire:

a) gli impegni del Comune (art. 3);

b) i tempi di realizzazione della proposta di intervento

(art.4);

c) le aree da cedere gratuitamente al Comune, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici (art.6);

d) gli oneri ordinari e straordinari a carico del soggetto attuatore (art. 7);

e) le opere di urbanizzazione ordinarie e straordinarie da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.10);

f) i tempi e le modalità di progettazione e realizzazione delle opere da realizzare a scomputo degli oneri ordinari e straordinari (art.11 - art.14);

g) i tempi e le modalità di realizzazione, gestione e commercializzazione degli interventi privati (dall'art. 15 all'art. 18);

h) le garanzie finanziarie (artt. 19 e 20).

### Art.3. Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

a) a provvedere alla progettazione degli interventi pubblici previsti dal programma di riqualificazione urbana, che non siano realizzati direttamente dai soggetti attuatori privati a scomputo degli oneri ordinari e straordinari di urbanizzazione;

b) a realizzare gli interventi pubblici previsti dal Programma di riqualificazione urbana, che non siano realizzati direttamente dai soggetti attuatori privati, sulla base dei tempi e della entità delle risorse finanziarie messe a dispo-

sizione dallo Stato e dai soggetti attuatori privati;

c) a rilasciare le concessioni edilizie necessarie alla realizzazione della proposta d'intervento, nei termini massimi previsti dalle norme vigenti in materia.

#### Art.4. Tempi di realizzazione degli interventi

1. I lavori di realizzazione della proposta d'intervento devono essere ultimati entro mesi 33 (trentatré) dal rilascio della concessione edilizia, nel rispetto del cronogramma allegato ai quadri tecnico-economici della proposta d'intervento e di quanto stabilito all'art. 15.

2. I tempi e le modalità di realizzazione della proposta d'intervento dovranno coordinarsi con le modalità e i tempi di realizzazione del Programma definitivo di riqualificazione urbana.

#### Art.5. Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie territoriale dell'intervento, pari a complessivi 9.472 mq, è articolata nelle seguenti zone di P.R.G. vigente:

a) lotto «A»: zona B «Conservazione del tessuto edilizio e viario», sottozona B3, per mq 1.499;

b) lotto «B»: zona B «Conservazione del tessuto edilizio e viario», sottozona B3, per mq 633;

c) lotto «C»: zona B «Conservazione del tessuto edilizio e viario», sottozona B3, per mq 1.282;

d) lotto «D»: zona N «Verde pubblico», per mq 1.636;

e) lotto»E»: zona N «Verde pubblico», per mq 2.622, e «Strade locali e di quartiere», per mq 726, per complessivi mq 3.347;

f) lotto «F»: zona B «Conservazione del tessuto edilizio e viario», sottozona B3, per mq 1.075.

2. L'individuazione e l'utilizzazione di tali zone è specificata negli elaborati del progetto edilizio unitario e nei quadri tecnico-economici ad esso collegati; oltre alle norme di PRG, per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge Statale, Regionale e Regolamenti Comunali, nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della presente convenzione.

3. Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso non residenziali potranno essere concesse secondo quanto previsto dalle vigenti N.T.A. del P.R.G. e dall'art. 7 della L.R. 2.7.1987 n.

36. Sono consentite altresì, in sede di rilascio della concessione edilizia, modifiche planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche dell'intervento nel suo complesso, che non comportino aumento della volumetria massima ammissibile e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 6 della L.R. 22/97.

#### Art. 6. Aree cedute al Comune

1. Con atto a rogito notaio Giovanni Floridi di Roma in data 3 dicembre 2001, rep. n. 5890, racc. n. 3193, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 6.12. 2001 e tra-



scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, in data 13. 12. 2001 con n.° di presentazione 352, al n.° di registro generale 110745 e al n.° di registro particolare 70366, sono state cedute, a titolo gratuito salvo l'eccezione di cui alle successive lett. a), per mq.269 e lett. d) per l'intera area di mq. 1636, al Comune di Roma che accetta, le seguenti aree che il cedente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e individuate nella sezione B Tav. B2 «Zonizzazione generale» del progetto edilizio unitario allegato sotto il n° 2 al presente atto:

a) Area di mq 408,24 quota parte del lotto A, destinata a giardino pubblico di quartiere, contraddistinta in catasto terreni del Comune di Roma al foglio 623, particella ....., come da frazionamento n.7986 approvato in data 15.11.2001;

b) Area di mq 2.621,56, quota parte del lotto E, destinata a verde pubblico di quartiere, contraddistinta in catasto terreni del Comune di Roma al foglio 623 particella 1086, come da frazionamento n. 4900 approvato in data 4 luglio 2001;

c) Area di mq 726,00, quota residua del lotto E, destinata a strada pubblica di quartiere, contraddistinta in catasto terreni del Comune di Roma al foglio 623 particella 1087, come da frazionamento n. 4900 approvato in data 4 luglio

2001;

d) Area di mq 1.635,99, coincidente con il lotto D, destinata a piazza pubblica di quartiere, contraddistinta in catasto terreni del Comune di Roma al foglio 623 particella 1089: parte dell'area, per 1.503 mq, equivalenti a Euro 66.622,94 pari a lire 129.000.000 (centoventinovemilioni), è ceduta a scomputo del contributo straordinario di cui all'art. 9; la residua quota parte, per 132,99 mq a titolo gratuito quale standard urbanistico dovuto.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 con riferimento a quanto disposto dalla legge 28 febbraio 1985 n.47, le parti, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulle responsabilità penali per le dichiarazioni non rispondenti a verità, dichiarano che, per i terreni, oggetto del presente atto, in data 31 maggio 2001, protocollo 37202, è stata presentata al Comune di Roma - Dipartimento IX, con pagamento dei dovuti diritti, regolare domanda di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativo a tutti i lotti oggetto della proposta "B9", ma che, a tutt'oggi, il certificato stesso non è stato ancora rilasciato.

Copia della predetta istanza, in originale, trovasi allegata sotto la lettera "E" al mio precedente atto in data 3 dicembre 2001, rep.n.5890, registrato in Roma il 6 dicembre 2001.

2. Al fine di consentire l'accesso al giardino pubblico di cui al precedente comma 1 lett. a), è stata costituita, con atto

di cui al precedente punto 1, servitù di pubblico transito, d'uso non carrabile, sulla fascia di terreno di mq 45,00 circa, compresa tra il giardino pubblico e via Castruccio Castracane è fatta salva la facoltà di aprire finestre, limitatamente ai Piani superiori al Piano-terra, verso l'area ceduta al Comune e verso l'area sottoposta a servitù di pubblico transito. Analoga servitù è costituita sulle fasce di terreno poste sui lotti «B» e «C»: per il lotto «B» con atto a rogito notaio Giuliano Floridi in data 5 marzo 2002, rep. n.19481 e racc. n.° 9144, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 8.3.2002, trascritto il 18.03.02 al n° 18243 di formalità e per il lotto «C» con atto a rogito notaio Giuliano Floridi in data 5 marzo 2002, rep. n.°19482 e racc. n.° 9145, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 8.3.'02 e trascritto il 18.03.02 al n°. 18244 di formalità. La prima fascia (lotto «B») di mq. 106,57, posta tra le vie Fanfulla di Lodi e via G. Brancaleone; la seconda (lotto «C») di mq 169,40, tra le vie G. Brancaleone e E. Giovenale.

3. Il Comune potrà modificare le destinazioni d'uso delle aree adibite a servizi pubblici in base ad uno studio unitario sulle dotazioni degli stessi nell'ambito urbano cui appartiene il comprensorio d'intervento.

4. Tutte dette aree, indicate nelle allegate planimetrie, saranno consegnate al Comune (o ad altri Enti o Azienda interessati) appena ne verrà fatta richiesta.

Art 7. Oneri a carico del soggetto attuatore

1. Sulla base del Progetto edilizio unitario e dei relativi quadri tecnico-economici, allegato sotto il n° 2 al presente atto, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune i seguenti oneri ordinari e straordinari:

a) contributo sul costo di costruzione, di cui all'art.6 della legge 10/77, provvisoriamente determinato in Euro 74.886,25 (settantaquattromilaottocentottantadei/25), da corrispondere con le modalità di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n° 2966/1978 e successive integrazioni e modificazioni;

b) oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 5 della legge 10/77, provvisoriamente determinati in Euro 361.048,83 (trecentosessantunomilaquarantotto/83), da corrispondere con le modalità di cui all'art. 8 del presente atto;

c) contributo straordinario netto di urbanizzazione, di cui al par. 3) del bando di confronto concorrenziale, provvisoriamente determinato in Euro 798.951,30 (settecentonovantottomilanovecentocinquantuno/30), da corrispondere con le modalità di cui all'art.9 del presente atto.

2. Gli importi degli oneri di cui al comma 1 saranno definitivamente determinati all'atto del rilascio della concessione edilizia.

3. Ai fini dello scomputo della maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, intervenuta con deliberazione di Consiglio co-

munale n. 228/02, si tiene conto di quanto disposto dall'apposito provvedimento previsto dal punto 4) della stessa deliberazione consiliare, al fine di assicurare il mantenimento dell'equilibrio economico degli interventi.

Art.8. Corresponsione e scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. Si dà atto che la quota di contributo, relativo alle opere di urbanizzazione, per il rilascio delle concessioni edilizie, giusto art. 5 della legge n. 10/77, è stata determinata, in base alle cubature riportate negli elaborati del progetto edilizio unitario e nei relativi quadri tecnico-economici, in Euro 361.048,83 (trecentosessantunomilaquarantotto/83), di cui:

- Euro 143.454,49, corrispondenti a Euro/mc. 8,54, per urbanizzazioni primarie delle cubature residenziali;
- Euro 187.069,99, corrispondenti a Euro/mc. 13,89, per urbanizzazioni secondarie delle cubature residenziali;
- Euro 8.122,83 corrispondenti a Euro/mc. 15,55, per urbanizzazioni primarie delle cubature relative ai negozi.

2. Gli importi degli oneri di cui al comma 1 saranno definitivamente determinati all'atto del rilascio della concessione edilizia.

3. In conformità della deliberazione del Consiglio Comunale n. 390 del 13-14 novembre 1991, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n.° 7/1998, adottata in applicazione della Legge Regionale n.° 35 del 12 settembre 1977 e successive modifiche, a scomputo parziale del contributo come sopra deter-

minato si provvederà mediante realizzazione diretta delle opere per gli importi a fianco di ciascuna indicati:

a) Urbanizzazioni primarie di cui al successivo art.10 paragrafo 1):

- Opera: «Verde attrezzato in via Braccio da Montone», individuato con il n. 8 nel Programma definitivo di riqualificazione urbana, di importo complessivo pari a Euro 496.097,02 (quattrocentonovantaseimilanovantasette/02), di cui Euro 126.025,20, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, e la restante parte, pari a Euro 370.071,82, a scomputo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 9;

- Opera: «Giardino pubblico nel Comparto A», di importo pari a Euro 17.429,28 (diciassettemilaquattrocentoventinove/28), a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;

b) Urbanizzazioni secondarie di cui al successivo art. 10 paragrafo 2):

- Opera «Piazza giardino tra via G. Brancaleone e via E. Giovenale», individuata con il n. 9 dal Programma di riqualificazione urbana, di importo complessivo pari a Euro 180.270,65 (centoottantamiladuecentosettanta/65), a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

4. Le differenze tra oneri di urbanizzazione secondaria e opere della stessa specie, pari a Euro 37.323,69 (trentasettemilatrecentoventitre/69), sarà corrisposta al Comune mediante

versamento di pari importo.

5. Si dà atto che le differenze di cui al comma 3 risultano dai calcoli effettuati sulla base degli elaborati del Progetto edilizio unitario, per cui resta ferma la possibilità di modificarle a seguito dei computi basati sulle cubature effettive risultanti dai progetti edilizi oggetto delle concessioni.

6. Tali somme residue, ove risultanti in sede di concessione edilizia, verranno corrisposte mediante versamento diretto alla Tesoreria del Comune di Roma, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie.

#### Art.9. Corresponsione e scomputo del contributo straordinario

1. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art.7 lett. c), per un importo complessivo di Euro 798.951,30, con le seguenti modalità:

a) quanto a Euro 343.044,35 (trecentoquarantatremila-quarantaquattro/35), mediante pagamento della somma di pari importo, con i tempi e le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.390/91 applicate agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della legge 10/77;

b) " *Quanto a Euro 386.427,51 (trecentottantaseimilaquattro-centoventisette//51)*, mediante la realizzazione, a proprie cura e spese, e la cessione al Comune, dell'opera pubblica n. 8 prevista dal Programma di riqualificazione urbana: «Area a verde attrezzato in via Braccio da Monto-

ne», per la quota parte non realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. a);

c) quanto a Euro 85.835,14

(ottantacinquemilaottocentotrentacinque/14), mediante la cessione al Comune delle aree eccedenti gli standard minimi dovuti, per complessivi 1.905 mq, consistenti in quota parte del lotto A, per 269 mq, destinata alla realizzazione di parte dell'opera «Giardino pubblico nel Comparto A», e l'intero lotto D, per mq 1.636, destinato alla realizzazione dell'opera «Piazza giardino tra via G. Brancaleone e via E. Giovenale», individuate nell'elenco delle opere pubbliche del Programma di riqualificazione urbana.

#### Art 10. Opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore del complesso immobiliare indicato in premessa, che ha già ceduto al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione ordinaria e straordinaria dell'intervento in oggetto, si impegna, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione straordinaria nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato; con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.13:

##### *1) Urbanizzazioni primarie*



a) sistemazione dell'area a verde attrezzato in via Braccio da Montone di mq.2.622;

b) realizzazione di un giardino pubblico di mq 408 nel lotto A della proposta d'intervento;

c) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc., specificati nella precedente lettera a).

## *2) Urbanizzazioni secondarie*

a) realizzazione e cessione, senza corrispettivo, al Comune dell'opera pubblica « Piazza giardino tra via G. Brancaleone e via E. Giovenale» di mq. 1.636;

b) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc., specificati nella precedente lettera a).

2. Tutte le dette opere saranno realizzate, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nei successivi articoli 11, 12, 13 e 14, in base ai progetti esecutivi approvati da parte dei competenti Uffici comunali e redatti in conformità alle progettazioni definitive allegate con la sigla "D« al progetto edilizio unitario.

3.La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.14.

4.La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del soggetto attuatore fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo finale.

#### Art.11. Esecuzione e vigilanza delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di cui ai progetti, redatti in conformità delle vigenti norme in materia, dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti e saranno eseguite in conformità alle norme vigenti in materia di lavori pubblici. Le concessioni, ove necessarie per legge, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f) della L. 10/77.

2. L'amministrazione esercita le funzioni di vigilanza a mezzo di apposito Ufficio di vigilanza o di altro Organo appositamente costituito. Tale Ufficio (o Organo appositamente costituito), avrà libero accesso ai cantieri e agli atti di conduzione dei lavori e facoltà di formulare osservazioni e raccomandazioni circa l'esecuzione delle opere di cui il D.L. dovrà tenere debito conto.

3. L'Ufficio di vigilanza (o altro Organo appositamente costituito) eserciterà il controllo sullo stato di avanzamento nella esecuzione delle opere.

#### Art.12. Soggetti esecutori delle opere - Responsabilità

1. I soggetti attuatori, se non eseguono direttamente le opere ma mediante appalto privato, dovranno utilizzare, per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, imprese qualificate ai sensi della normativa in materia di lavori pubblici e che siano in regola con le vigenti normative antimafia. Le imprese alle quali verranno affidati i lavori non devono trovarsi in stato di fallimento, liquidazione o cessazio-

ne di attività, né devono aver presentato domanda di concordato; non devono inoltre essersi verificate nei loro confronti procedure di fallimento concordato nel quinquennio anteriore alla data di affidamento dei lavori.

2. Le imprese dovranno essere in regola con tutti i contributi previdenziali e assistenziali e dovranno applicare i contratti collettivi di lavoro per i propri dipendenti. Tali requisiti dovranno essere posseduti anche da eventuali imprese subappaltatrici.

3. L'accertamento della sussistenza di tali requisiti è responsabilità dei soggetti attuatori; resta salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere in qualsiasi momento alla verifica.

4. I soggetti autorizzati ad eseguire le opere sono responsabili della progettazione ed esecuzione senza poter invocare, a sollievo della propria responsabilità, la intervenuta approvazione del progetto.

5. I soggetti autorizzati ad eseguire le opere si obbligano a garantire e tenere indenne il Comune di Roma da qualunque pretesa, azione, molestia o altro che possa derivare da terzi in dipendenza dagli obblighi della presente convenzione o per mancato adempimento dei medesimi o in conseguenza diretta della convenzione stessa.

6. I soggetti autorizzati ad eseguire le opere, prima dell'inizio effettivo dei lavori, dovranno inoltre munirsi di poliz-

za assicurativa - da presentarsi al Comune e stipulata dagli stessi o dagli esecutori delle opere - che tenga indenne l'Amministrazione da tutti i rischi di esecuzione - da qualsiasi causa determinati - e/o conseguenti a carenza di manutenzione e che preveda una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi di importo non inferiore a Euro 516.457 di massimale per il periodo di esecuzione dei lavori ed il periodo di manutenzione di cui all'art. 10.

Art. 13. Tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata con un preavviso di almeno 10 giorni.

2. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, straordinaria di cui ai precedenti articoli dovranno essere ultimati nel rispetto dei tempi stabiliti nell'apposito cronogramma allegato al progetto edilizio unitario.

3. Il Comune potrà, con provvedimento motivato, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori.

Art. 14. Cessione e collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere anzidette saranno soggette a collaudo in corso d'opera e finale, sia tecnico-amministrativo sia, ove occorra, statico, per singola opera, da eseguirsi a cura di una o più Commissioni di collaudo formato da Collaudatori di fiducia del

Comune e dal medesimo nominate.

2. Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute (di cui al precedente art. 6) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. Codice Civile senza alcun onere per il Comune.

3. Ogni opera ed impianto rimarrà nella disponibilità dei componenti sino all'emissione del provvedimento di approvazione del collaudo finale. In ogni caso il soggetto attuatore è tenuto alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli art. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile a favore del Comune, per le opere ed i manufatti suindicati.

4. Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna entro il termine di 60 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 10 par. 1) lett. i) e par. 2) lett. b), e, saranno immessi nel demanio e/o nel patrimonio indisponibile del Comune, previa presentazione, da parte dei soggetti attuatori, della polizza indennitaria di cui all'art.26 .

#### Art. 15. Tempi di attuazione dell'edificazione

1. Poiché la zona di intervento e' già servita da regolare strada di accesso, impianto di smaltimento della acque reflue, impianto di acqua potabile, impianto di energia elettrica e gas, il rilascio della concessione edilizia, salvo quanto previsto al comma 2, sarà subordinata unicamente alla stipula

della presente convenzione tra il comune di Roma ed il soggetto attuatore, fermo restando l'obbligo da parte della IMMOBILIARE GIUBILEO 2000 di eseguire le opere di urbanizzazione secondo le modalità espresse nella cronologia delle opere precedentemente indicata.

2. In particolare, i lavori di realizzazione degli interventi privati non possono avere inizio prima dell'avvio della realizzazione dell'opera pubblica n.8 «Verde attrezzato in via Braccio da Montone»: tale opera sarà considerata avviata solo dopo la movimentazione e il livellamento del terreno e l'inizio dei manufatti edilizi. Inoltre, l'opera pubblica dovrà essere terminata entro 24 mesi dal rilascio della concessione edilizia

3. A parziale deroga di quanto sopra stabilito, tale nulla osta potrà essere rilasciato anche prima dell'ultimazione dei lavori limitatamente ai casi qui di seguito tassativamente specificati e alle condizioni appresso indicate:

a) per la realizzazione del verde pubblico: impianto di tutte le alberature previste nel relativo progetto esecutivo, consentendosi il successivo completamento dell'attrezzatura.

4. Le deroghe di cui ai precedenti punti potranno essere concesse dietro specifica richiesta dei componenti, fermo restando che il Comune provvederà al rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità soltanto dopo collaudo finale favore-

vole di ogni singola opera in questione.

5. Il soggetto attuatore si impegna a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza Archeologica ed al Comune di Roma la data d'inizio di sterro per l' esecuzione delle opere di urbanizzazione ed edilizie di tutto il comprensorio, fermo restando che qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico questi dovranno essere tutelati ai sensi della L.1 giugno 1939 n.1089, anche attraverso modifiche o varianti ai progetti,ridefinendo i tempi di esecuzione delle opere previste e la durata della concessione .

Art. 16. Prescrizioni speciali con riguardo alla qualità

1. Ai fini di incentivare l' incremento della qualità prestazionale di tutte le opere e gli edifici previsti nella presente convenzione i componenti si obbligano:

a) a predisporre un capitolato speciale contenente i requisiti ambientali e quelli tipologico-funzionali da soddisfare e i relativi limiti prestazionali da rispettare, la descrizione oggettuale delle opere e dei lavori, allegato alla presente convenzione;

b) a verificare in fase di realizzazione del programma di urbanizzazione e di edificazione edilizia, nominando un responsabile della qualità, il rispetto delle prescrizioni di Capitolato speciale di cui al punto a), anche mediante ispezioni in corso d'opera;

c) a predisporre in fase di ultimazione dei lavori specifiche

certificazioni di qualità e i documenti di supporto alla gestione costituiti da:

- un libretto d'uso per l'opera di urbanizzazione straordinaria, per ciascun organismo edilizio residenziale e non residenziale, contenente le informazioni necessarie all'uso e alla manutenzione dello stesso da allegare agli atti di cessione, delle aree e degli edifici;
- un programma di manutenzione ed un dossier di manutenzione per l'opera di urbanizzazione straordinaria per ciascun organismo edilizio residenziale e non residenziale, da consegnare al gestore rispettivamente dell'opera e degli immobili medesimi.

Art. 17. Trasferimento delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione

1. I componenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento di aree o volumetrie 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 stipulata con il Comune in data..... trascritta il..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

"L'acquirente in particolare, prende atto che le concessioni edilizie non potranno, comunque essere rilasciate fino a quan-



do 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 dell'area o di cubature ancora da recuperare nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione».

2. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile.

#### Art. 18. Prezzi di cessione dell'edilizia residenziale

1. Per la parte di edilizia residenziale destinata alla cessione onerosa, il prezzo unitario massimo di cessione, di cui al par. 3 lett. d) del bando di confronto concorrenziale, è determinato in Euro 1.475,00 (millequattrocentosettantacinque/00), per mq di superficie edilizia complessiva, derivante dall'aggiornamento agli indici ISTAT del prezzo originario proposto, ai sensi dell'art.3 lett. d) del bando di confronto concorrenziale.

2. Tale prezzo, che è da intendersi al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti, non può essere maggiorato, a carico dell'acquirente, aggiungendo

eventuali oneri di intermediazione o complementari.

3. Costituiscono parte integrante del contratto preliminare o definitivo di compravendita la progettazione dei manufatti interessati, il piano di qualità e il programma di manutenzione di cui alla lett. i) delle premesse, nonché la presente convenzione.

4. Qualora il soggetto acquirente richieda, in sede di contratto preliminare di compravendita, migliorie tecniche e funzionali aggiuntive rispetto a quanto previsto dal progetto e dal piano di qualità di cui alla lett. i) delle premesse, la cui realizzazione comporti un onere aggiuntivo per il soggetto attuatore, il prezzo di cessione di cui al comma 1 può essere incrementato di tale onere, a condizione che venga esplicitamente riconosciuto all'acquirente-promissario, in sede di contratto preliminare, il diritto di recedere da tale richiesta, senza alcun onere a suo carico, prima che i lavori delle migliorie richieste siano iniziati. Il prezzo aggiuntivo dovuto a tali migliorie non può comunque eccedere il 5% del prezzo di cui al comma 1.

5. Il prezzo di cessione, calcolato ai sensi dei commi precedenti, non potrà essere superato, nei singoli contratti di cessione, per più del 5%, al fine di tenere conto delle diverse caratteristiche posizionali, espositive, distributive dei singoli alloggi, a condizione che resti invariato il costo medio unitario riferito all'intera superficie edilizia residenziale

destinata a cessione onerosa.

6. I prezzi di cessione di cui al precedente comma 1 possono essere aggiornati fino al momento della effettiva cessione, attraverso l'applicazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

7. E' facoltà del soggetto attuatore stabilire un prezzo unitario di cessione più elevato di quello determinato ai sensi dei commi precedenti, a condizione che venga corrisposto al Comune un incremento del contributo straordinario calcolato con le modalità stabilite dal bando di confronto concorrenziale.

8. Tali clausole dovranno essere obbligatoriamente trasferite, ai sensi e con le modalità dell'art. 23, a eventuali acquirenti delle aree edificabili.

#### Art. 19. Garanzie per gli obblighi assunti

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal comparenti con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune una fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da ..... per l'importo di Euro 1.160.000/00 (unmilionecentosessantamila/00), pari all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione nonché degli ulteriori oneri ordinari e straordinari posti a carico dei comparenti.

2. Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal

Comune di Roma, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità della fidejussione.

3. Le fidejussioni di cui al comma 1 saranno, previo consenso espresso del Comune, ridotte degli importi a pagamento, una volta versati, e proporzionalmente ed in relazione al completamento e relativo collaudo di ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell' Istat.

4. Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) della 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.

5. Si dà atto che nel contratto fidejussorio 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 comma dell'art. 1944 Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

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

7. Il Comune provvederà a svincolare la parte residuale della fidejussione (pari al 25% di cui sopra) entro tre mesi dalla

scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 10.

N.B. La detta fidejussione potrà essere costituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

8. I soggetti attuatori, o per loro gli esecutori delle opere, sono inoltre obbligati a stipulare una polizza indennitaria decennale con decorrenza dalla data di presa in consegna delle opere da parte del Comune - nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

#### Art. 20. Inadempienze, ritardi e sanzioni

1. In caso di inadempienza da parte dei comparenti 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 delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15, mediante l'escussione della fidejussione di cui all'art. 26.

2. Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno, saranno

revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

3. Il Comune potrà dichiarare in danno dei comparenti decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

a) la mancata reintegrazione, nei termini fissati dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art.26;

b) 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

c) il mancato inserimento, da parte dei comparenti, nei contratti di vendita delle aree edificabili, delle clausole di cui all' art. 24;

d) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

4. La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai comparenti per effetto della convenzione, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 10, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

5. In caso di ritardo nell'inizio o nell'ultimazione delle o-

pere pubbliche previste dal Programma di riqualificazione urbana, rispetto ai tempi previsti dall'art. 4, il Comune potrà applicare una penale pari allo zero virgola cinque per mille dell'importo dei lavori autorizzati per ogni giorno di ritardo, rispetto alla data di inizio dei lavori stessi ed all'uno per mille dell'importo dei lavori autorizzati per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di ultimazione.

6. In caso di mancato versamento degli oneri ordinari e straordinari nei tempi utili al rispetto dei termini previsti per l'esecuzione delle opere pubbliche del Programma di riqualificazione urbana, il Comune potrà procedere all'escussione della fidejussione di cui all'art. 26 per l'importo non versato.

#### Art.21. Durata della convenzione

1. 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.

2. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte dell'intervento in oggetto in cui non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le previsioni del progetto edilizio unitario allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per l'area interessata dall'intervento in oggetto, un altro piano esecutivo.

3. Eventuali modifiche necessarie per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.R.G. comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che i comparenti o loro successori e aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di un indennizzo o risarcimento danni, salvo 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.

4. 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.22. Varie e fiscali

La spesa del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sarà a totale carico della Società proprietaria convenzionata. La presente Convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese del proprietario.

#### Art.23. Vertenze

Tutte le vertenze che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite all'Autorità Giudiziaria del Foro di Roma se-



condo le rispettive competenze.

Convenzione ai sensi dell'art. 7 comma 29

del Bando allegato al D.M. 21 dicembre 1994 per il programma di riqualificazione urbana in Roma, località' Pigneto tra il comune di Roma e la Immobiliare Giubileo 2000, società a responsabilità limitata (delibera C.C. n. 205 del20 ottobre 1998).