



# COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DEL POLO DIDATTICO  
SPORTIVO IN LOCALITA' BELVEDERE - AGGIORNAMENTO 2022



**SINDACO DI FIANO ROMANO**  
Dott. Davide Santonastaso

**DIRIGENTE SETTORE II -TECNICO**  
Ing. Giancarlo Curcio

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Lobaccaro

**DISEGNATORE**  
Arch. Gilberto Capobianchi

TITOLO TAVOLA

## - Schema di Convenzione

NUMERO TAVOLA

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

REVISIONE

.....

27/01/2022

Comune di Fiano Romano

Città Metropolitana di Roma Capitale

**Piano Urbanistico Attuativo  
per il completamento del  
Polo didattico sportivo in località Belvedere**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

## SCHEMA DI CONVENZIONE E ATTO DI CESSIONE GRATUITA

**per la realizzazione dell'intervento di (ristrutturazione edilizia/nuova costruzione/  
ristrutturazione urbanistica) di cui alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato  
formulata da \_\_\_\_\_ nel Comparto "\_\_\_\_" del PUA per il  
completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere**

L'anno ..... e questo giorno ..... del mese di ..... in Fiano Romano e nella sede del Comune di Fiano Romano in Piazza Giacomo Matteotti 2,

avanti a me Dott. .... Notaio in ..... iscritto presso il Collegio notarile della stessa città, senza l'assistenza di testimoni, cui le parti comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunziano sono personalmente presenti:

il Sig. ...., nato a ..... il ....., in qualità di legale rappresentante della società ....., con sede legale ....., P.IVA ..... che d'ora in poi sarà denominata "società lottizzante" e/o "stazione appaltante",

E

il Sig. ...., funzionario/dirigente del Comune di Fiano Romano, domiciliato per la carica ove appresso, 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, Piazza Giacomo Matteotti 2, C.F. .... a quanto appresso abilitato in virtù dei poteri conferitigli con Provvedimento ..... del ..... che si allega .....

i suddetti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

### PREMESSO CHE

La società ....., con sede legale in ....., Via ....., proprietaria del lotto di terreno sito nel Comune di Fiano Romano, distinto in catasto al foglio .... particelle ....., identificato nel Piano Urbanistico Attuativo per il completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere, approvato con ....., come Comparto ".....", ha presentato, con missiva prot. .... del ....., una richiesta di Permesso di Costruire convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001, finalizzata alla realizzazione dell'intervento di (ristrutturazione edilizia/nuova costruzione/ ristrutturazione urbanistica) nel nominato Comparto "....." e delle relative opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001;

L'intervento in proposta è riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 16 comma 7 del DPR 380/2001 (opere di urbanizzazione primaria), in quanto finalizzato alla realizzazione di .....

Il comma 2bis del citato art. 16 DPR 380/01 prevede che "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, 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";

Il comma 4 dell'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 (nuovo codice dei contratti pubblici) prevede che "Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.";

Il Computo Metrico Estimativo, relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ("a scomputo"), allegato alla proposta di cui al prot. .... del ..... prevede un importo delle opere calcolato su prezzario regionale pari a € ..... (esclusa IVA), ampiamente più basso alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 50/2016 pari a € .....

L'ammontare della quota di contributo di costruzione per le urbanizzazioni primarie è pari a € .....

Con ..... del ..... di approvazione definitiva del citato PUA per il completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere, è stata approvata, in schema, la presente convenzione;

Con Del. G.C. n. .... del ....., ai sensi dell'art. 1 ter della L.R. 36/1987 è stata approvata la citata richiesta di Permesso di costruire convenzionato e con la medesima deliberazione si è autorizzato alla stipula il funzionario/dirigente comunale acconsentendo alla acquisizione delle aree con destinazione pubblica previste in cessione attraverso la presente convenzione;

Il progetto esecutivo (di cui alla pratica edilizia .....), trasmesso dalla società lottizzante con nota prot. .... del ....., relativo alla realizzazione dell'intervento di trasformazione urbana del comparto "....." del citato PUA, è conservato agli atti del Servizio Urbanistica del Comune di Fiano Romano ed è composto dai seguenti documenti:

- .....;
- .....;
- .....;

L'area oggetto di edificazione (foglio .... particella ....), coincidente con l'Ambito di concentrazione edilizia del Comparto ".....", di cui all'art. 5 delle NTA del PUA, è di proprietà della società lottizzante;

L'area (foglio ... particelle ...) coincidente con l'Ambito di cessione gratuita per standard urbanistici del Comparto ".....", di cui all'art. 5 delle NTA del PUA è anch'essa di proprietà della società lottizzante ed è oggetto di cessione gratuita ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 (cessione compensativa) delle NTA del PUA;

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate "a scomputo" dalla società lottizzante sono localizzate .....

La società lottizzante è disposta ad assumersi nei confronti del Comune di Fiano Romano tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi infrastrutturali, così come definiti nel progetto specifico più sopra richiamato, prestando allo scopo anche idonea garanzia fideiussoria;

La società lottizzante è disposta inoltre ad assumere in consegna temporanea le aree pubbliche oggetto di realizzazione delle opere pubbliche previste.

TUTTO CIO' PREMESSO

#### **Art. 1 - Disposizioni preliminari**

La narrativa che precede, nonché gli allegati alla presente convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 - Obblighi generali**

La società lottizzante, come sopra rappresentata per lei stessa e suoi aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Fiano Romano, l'obbligo di dare attuazione all'intervento di trasformazione edilizia, consistente:

- Nell'intervento di (ristrutturazione edilizia/nuova costruzione/ ristrutturazione urbanistica) nel nominato Comparto "....." del PUA per il completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere, soggetto a permesso di costruire convenzionato di cui alla pratica edilizia ..... 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 consistenti in ..... secondo il progetto di cui alla pratica edilizia ..... conservato agli atti del Servizio Urbanistica del Comune di Fiano Romano.

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, comprese quelle oggetto della cessione gratuita di cui al presente atto, al fine di dare corso alle opere stesse. terminate dette opere, la società lottizzante provvederà a restituire le aree pubbliche al Comune.

#### **Art. 3 - Oneri di urbanizzazione**

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.

#### **Art. 4 - Pagamento oneri di urbanizzazione primaria**

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di ..... di cui al citato progetto esecutivo (pratica edilizia n. \_\_\_\_), saranno a totale carico della società lottizzante, a norma dell'articolo 16 del d.P.R. 380/2001 con conseguente scomputo (parziale / totale) dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria quantificati in euro ..... . L'importo determinato per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria è pari a euro ..... al netto di Iva e di spese di progettazione come desunto dal computo metrico allegato alla pratica edilizia .....

(A garanzia dell'importo residuo degli oneri di urbanizzazione primaria, la società lottizzante ha costituito apposita garanzia fideiussoria .....)

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 di ....., di cui alla pratica edilizia ....., delle opere di urbanizzazione suddette secondo il progetto redatto da tecnico abilitato, dell'importo risultante dal computo metrico estimativo di cui alla pratica edilizia .....

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.

#### **Art. 5 - Pagamento oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione**

In ordine al prossimo rilascio del Permesso di costruire è dovuta la corresponsione al Comune di Fiano Romano dell'intero importo (già determinato) del contributo sul costo di costruzione nonché degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001 ed ai provvedimenti applicativi comunali.

(La società lottizzante ha già provveduto al versamento di tale importo nella misura di euro .....)

A garanzia dell'importo (complessivo / residuo), la società lottizzante ha costituito apposita garanzia fideiussoria .....

#### **Art. 6 - Obbligo del rispetto del ruolo di stazione appaltante**

Visto il comma 2bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 (*"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, 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"*), visto il comma 4 dell'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 e verificato l'importo relativo ai lavori di realizzazione delle OO.UU.PP., la società lottizzante provvederà, direttamente a suo carico, all'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 7 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla pratica edilizia sopra citata, dell'importo complessivo di € ..... (euro .....), 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 parte lottizzante o aventi causa;
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Responsabile del Servizio Urbanistica a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mezzo analoghi, 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 ..... mesi dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di 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 fidejussoria di cui all'art. 13 per l'importo corrispondente; qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% 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 Responsabile del Servizio Urbanistica 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 è 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) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mezzo analogo.

#### **Art. 8 - 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.

#### **Art. 9 - 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 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 congruagli 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 ditta lottizzante le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

#### **Art. 10 - Cessione di aree ed opere – Gestione, manutenzione e custodia – Agibilità degli immobili**

Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, individuate in catasto al foglio ..... particelle....., 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 farà carico alla società lottizzante o eventuali aventi causa.

Al fine che sia garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, non potrà essere dichiarata l'agibilità degli immobili privati oggetto di intervento, fino a che dette opere di urbanizzazione non siano state realizzate nel rispetto del permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Fiano Romano.

#### **Art. 11 - Modalità costruttive**

Le opere specificate nel progetto di cui alla pratica edilizia ..... conservata agli atti dell'ufficio urbanistica comunale, dovranno essere realizzate secondo le modalità e le caratteristiche descritte nelle seguenti elaborazioni costituenti il citato progetto:

- .....;
- .....;
- .....;

#### **Art. 12 - 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 ....., stipulata con il Comune di Fiano Romano in data ..... rep. .... e trascritta alla Conservatoria dei rr.ii. in data ..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

### **Art. 13 - 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 ..... (euro .....) corrispondente all'importo dei lavori (compresa IVA e spese tecniche) desunto dal computo metrico estimativo di progetto, di cui alla pratica edilizia ..... Tale importo dovrà essere maggiorato del 20% con scadenza annuale.

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% del valore di questi. 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 se 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'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fidejubente, 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, col solo rilievo dell'inadempimento.

### **Art. 14 - 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.

### **Art. 15 - Accettazione e qualità dei materiali**

Il lottizzante non può, di sua iniziativa, impiegare materiali o componenti di caratteristiche diverse a quelle prescritte nei documenti contrattuali.

Nel caso sia stato autorizzato per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori (sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica) 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.

### **Art. 16 - 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.



### **Art. 17 - Registrazione e trascrizioni degli atti**

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei rr.ii. a favore del Comune di Fiano Romano ed a carico della società lottizzante, sui seguenti immobili: terreni distinti in catasto al foglio 32 particelle 561.

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 fidejussioni.

Il conservatore dei rr.ii. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

### **Art. 18 - Accettazione convenzione**

La società lottizzante dichiara di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione *ex art.1341*, comma 2 del codice civile, le clausole di cui alla presente convenzione.

### **Art. 19 - Cessione gratuita**

La società ....., con sede legale in ....., Via ....., con il presente atto, quindi, cede gratuitamente al Comune di Fiano Romano, che, come sopra rappresentato, allo stesso titolo accetta, la porzione di terreno in Comune di Fiano Romano, coincidente con l'Ambito di cessione gratuita per standard urbanistici del Comparto ".....", di cui all'art. 5 delle NTA del PUA, della consistenza catastale di metri quadrati ....., il tutto confinante con ....., salvo altri.

Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio ....., particella ....., terreno di ettari ... are ... e centiare ..., senza attribuzione di redditi, come risulta dalla visura catastale storica aggiornata che in ... fogli per complessive ... facciate si allega al presente atto sub lettera "...", area meglio rappresentata con tinta di colore giallo nell'estratto di mappa che pure qui si allega sotto la lettera "...".

### **Art. 20 - Garanzie della cessione gratuita**

La parte cedente 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 parte cedente rinunzia all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

### **Art. 21 - Dichiarazioni urbanistico / edilizie**

La parte cedente, previo serio richiamo da me Notaio fatto ai sensi del d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445 sulle conseguenze anche penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiara alla presenza dei testimoni:

a) ai sensi dell'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380:

- 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 qui si allega sotto la lettera ".....";
- che dal momento del rilascio del predetto certificato ad ora 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";

b) ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 353:

- 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 di detta legge.

**Art. 22 - Altre dichiarazioni**

La presente cessione, da trascriversi presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Fiano Romano.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 35, comma 22, seconda parte del d.l. n. 223/2006, convertito in legge n. 248/2006, le parti, per quanto occorrer possa, previo serio richiamo da me Notaio fatto ai sensi del d.P.R. n. 445/2000, sulle conseguenze anche penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano di non essersi avvalse dell'opera di mediatori.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte cedente.

I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

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.