

**COMUNE DI ANZIO**

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER LE ZONE B3, B4 e B5**

**Approvato con deliberazione  
di G.C. n° 12 del 12 9 GEN. 2009**

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### COMUNE DI ANZIO

Provincia di Roma

Rep. n.

del

**OGGETTO: CONVENZIONE TRA COMUNE DI ANZIO E IL SIG.**

\_\_\_\_\_ -

### **REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ addi \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

Alle ore \_\_\_\_\_ in Anzio nella sede Comunale ubicata in Piazza C. Battisti, 25 ;

### **AVANTI A ME**

### **SONO COMPARI:**

in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Anzio - Codice Fiscale 82005010580  
Partita Iva 2144071004;

e il SIG. \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, ivi domiciliato in Via  
\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ -

**PROPRIETARIO**

### **PREMESSO**

1) che il Sig. \_\_\_\_\_, è proprietario nel Comune di Anzio, di un terreno sito in  
Anzio (RM) - località \_\_\_\_\_ - Via della \_\_\_\_\_ - dell'area di seguito  
descritta:

Area di complessivi mq. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) ricadenti nella ZONA B\_\_\_\_, - distinta in C.T.  
al foglio \_\_\_\_ - con la particella n. \_\_\_\_\_ ;

2) che detta area risulta conformata, nel P.R.G. del Comune di Anzio, approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1259 del 17/12/2004, quale ZONA B - sottozona , giusta certificazione in atti a corredo della Pratica Urbanistica :

3) che il SIG. \_\_\_\_\_, ha presentato al Comune di Anzio un progetto edilizio ( Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - Pratica n. \_\_\_\_\_) per la realizzazione di \_\_\_\_\_

4) che l'Ufficio Tecnico del Comune \_\_\_\_\_, ha esaminato la Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_ presentata dallo stesso Sig. \_\_\_\_\_, ed ha espresso in merito parere favorevole al rilascio del permesso di costruire:

5) che in base al disposto dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Anzio, il rilascio di detto permesso è condizionato alla previa stipula di una convenzione tra il privato e l'Amministrazione per definire i modi ed i tempi per la realizzazione degli interventi pubblici e di uso pubblico :

6) che l'Amministrazione Comunale, con delibera della Giunta Comunale n. 129 del 24.05.2005 ha approvato il piano quadro del comprensorio in cui ricade l'area interessata dal citato progetto edilizio, piano nel quale sono definiti gli interventi di urbanizzazione di competenza dei singoli soggetti attuativi;

7) che con successiva deliberazione n. 234 del 06.09.2005, dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta Comunale deliberava, tra l'altro, di approvare, rispetto all'atto sopra richiamato n. 129 / 2005, delle precisazioni e / o integrazioni di cui all'atto che si allega sotto la lettera "A";

8) che con successiva deliberazione n°121 del 13/10/2008, modificata ed integrata con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Comune approvava nuove prescrizioni relative alle zone B/3, B/4 e B/5 e nuovo schema di convenzione;

9) che il Sig. \_\_\_\_\_, intende aderire a tali previsioni impegnandosi a realizzare le opere di urbanizzazione di seguito individuate e descritte;

10) che i predetti interventi sono individuati e descritti negli elaborati grafici che, controfirmati

dalle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "B":

11) che la presente Convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di

Anzio del Sig. \_\_\_\_\_, di qui in seguito definito "Proponente", ai fini della realizzazione degli interventi suddetti, per i quali il Proponente stesso, assume per proprio conto funzione di soggetto attuatore vincolandosi agli obblighi conseguenti come di seguito descritti:

12) che la presente Convenzione, oltre a contenere gli obblighi conseguenti a quanto sopra esposto, è costituita dagli elaborati grafici, atti e documenti che si allegano al presente atto quale parte integrante del medesimo;

Tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1**

##### **Oggetto della Convenzione**

La Convenzione ha per oggetto l'Urbanizzazione e l'edificazione dell'area ricompresa nel Piano Quadro approvato dalla Giunta Municipale con delibera n. 129 del 24.05.2005 e n. 234 del 06/09/2005 di integrazioni e /o precisazioni, nonché sul progetto edilizio prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - Pratica n. \_\_\_\_\_;

Tale area è indicata nelle premesse e negli elaborati grafici, come sopra allegati, che costituiscono parte integrante del presente atto. Tutta l'area, edifici, manufatti ed impianti dovranno rimanere vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate nei predetti allegati, e non potranno essere modificate se non previo formale consenso del Comune, salvo quanto previsto dal successivo articolo 4.;

#### **ART. 2**

##### **Opere di urbanizzazione**

Il Sig. \_\_\_\_\_, proponente, proprietario dell'area indicata in premessa, si impegna, in attuazione dei progetti approvati dagli Uffici competenti, nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a propria cura e spese delle opere

di urbanizzazione previste ed alla manutenzione delle medesime, come appresso indicato.

### **ART. 3**

#### **Ulteriori oneri a carico della proponente**

1) Il soggetto proponente, ed eventuali successivi acquirenti ed aventi causa, si impegna alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_ distinta in C.T. al foglio \_\_\_\_\_ - con la particella n. \_\_\_\_\_. Tali aree saranno cedute in forma gratuita al Comune con apposito atto di trasferimento, successivamente al collaudo delle opere.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale.

2) Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3) La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con la convenzione; esso potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

4) I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili, che verranno redatti e stipulati dopo l'ultimazione delle opere e comunque prima del collaudo finale.

5) Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, risultino in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i proponenti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti

6) Relativamente all'area da adibire ad uso pubblico, come sopra individuata, viene stabilito sin d'ora vincolo di non edificazione.

7) Il soggetto richiedente il permesso di costruzione, ovvero eventuali successivi acquirenti ed aventi causa dello stesso, si impegnano a procedere a propria cura e spese al frazionamento della porzione di area destinata ad uso pubblico – Il suddetto frazionamento dovrà essere presentato ed approvato in catasto prima del termine dei lavori di cui al permesso di costruire - Il rilascio dell'agibilità per la costruzione di cui al progetto edilizio è subordinato all'avvenuto perfezionamento del frazionamento suddetto.

8) Il soggetto richiedente il permesso di costruzione, ovvero eventuali successivi acquirenti ed aventi causa dello stesso, si impegnano altresì alla manutenzione delle opere indicate nella planimetria allegata, nonché alla pulizia, cura e mantenimento dell'area ad uso pubblico e quanto altro necessario per il rispetto del decoro, anche successivamente alla cessione al Comune di cui al punto 1 del presente articolo.

Negli eventuali atti di trasferimento stipulati prima della cessione dell'area al Comune, dovrà essere specificamente inserito l'obbligo della manutenzione di cui al presente comma a carico dell'acquirente.

9) La realizzazione di tutte le opere ed interventi descritti nel precedente articolo dovranno essere in conformità dei progetti e/o disciplinari fatti redigere dal proponente, allegati anche se non materialmente alla presente convenzione, così come approvati dai competenti Uffici Comunali, e custoditi in atti.

## **ART. 4**

### **Destinazione urbanistica e norme edilizie**

L'utilizzazione edilizia dell'area di cui in premessa ed interessata dal progetto edilizio Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Pratica n. \_\_\_\_\_, è quella risultante dal progetto medesimo.

Per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le Norme generali, prescritte dalle vigenti disposizioni di Leggi, statali e regionali, e dai regolamenti comunali, nonché le prestazioni contenute nei relativi atti della presente Convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Progetto allegato e nei progetti oggetto dei permessi di costruire, salvo la facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili privati potranno essere assentite dal Comune, purchè in conformità alla normativa vigente e nel rispetto degli standard di legge.

## **ART. 5**

### **Esecuzione e vigilanza delle opere di urbanizzazione**

Il Sig. \_\_\_\_\_, si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di cui ai precedenti articoli 2 e 3 secondo i progetti allegati alla presente Convenzione.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza di un tecnico abilitato, nominato dal committente e comunicato allo Sportello Unico per l'Edilizia: detto tecnico assume la qualifica di direttore dei lavori.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di eseguire verifiche e controlli in corso d'opera, pertanto i relativi funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data di inizio delle opere sarà comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia ed agli altri Enti eventualmente interessati, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni, *o comunque consegnata all'Ufficio Protocollo del Comune di Anzio.*

Le opere di urbanizzazione anzidette, saranno soggette a collaudo. Il direttore dei lavori dovrà obbligatoriamente redigere ed inviare all'Ufficio di Piano il CERTIFICATO DI COLLAUDO.

Tale documento dovrà contenere l'attestazione della conformità delle opere realizzate alle prescrizioni della presente convenzione, a tutte le vigenti normative nonché al progetto presentato con particolare riguardo agli aspetti di seguito enumerati:

- Dimensioni dell'Area ad Uso Pubblico realizzata
- Barriere architettoniche;
- Codice della strada;
- Quote e distacchi;
- Caratteristiche dei materiali

Il rilascio dell'agibilità per la costruzione di cui al progetto edilizio è subordinato all'emissione della certificazione suddetta, e alla verifica della stessa da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **ART. 6**

### **Opere da realizzare**

Le strade, gli ampliamenti stradali ed i marciapiedi, dovranno essere costruite dal Sig. \_\_\_\_\_, a propria cura e spese, secondo i progetti allegati al presente atto, conformi alle prescrizioni del progetto e alle prescrizioni dei piani quadro approvate dalla G.C., in modo da garantire sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici.

Per quanto riguarda eventuali opere di verde pubblico, il proponente si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato e relativo innaffiamento secondo i relativi progetti allegati alla presente Convenzione.

L'eventuale trasferimento di tutte le opere eseguite, è vincolato dalle disposizioni contenute nel successivo articolo 8.

## **ART. 7**

### **Tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Il Sig. \_\_\_\_\_, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 2 e 3, si impegna a rispettare i termini appresso specificati:

- 1) Inizio dei lavori: entro i tempi prescritti dalle normative vigenti per le opere di cui al permesso di costruire (DPR 380 / 2001 - art. 5);
- 2) Termine massimo di ultimazione dei lavori: le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite contestualmente all'esecuzione dei lavori edilizi previsti nel permesso di costruire. L'ultimazione delle stesse, asseverata dal direttore dei lavori, non potrà essere successiva all'ultimazione delle suddette opere edilizie, e dovrà comunque rispettare i termini previsti dal citato art. 5 del DPR 380 / 2001 e s.m.i.

Il Comune potrà accordare proroghe per l'ultimazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni, qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà del proponente e loro aventi causa.

Il provvedimento di proroga sarà assunto ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del DPR 380 / 2001 e s.m.i.

Le opere edilizie di cui al permesso di costruire saranno autorizzate dopo la stipula della presente Convenzione, e saranno realizzate secondo i tempi prescritti dalle vigenti normative per i permessi di costruire.

Le dichiarazioni di ultimazione dei lavori relative ai fabbricati edilizi dovranno tassativamente essere corredate dalla dichiarazione di ultimazione relativa alle previste opere di uso pubblico e

certificazione di regolare esecuzione delle stesse, come indicato nell'art.5, sottoscritta dal Direttore dei Lavori.

Si stabilisce sin d'ora che eventuali dichiarazioni di ultimazione dei lavori di realizzazione dei fabbricati, priva delle sopraccitate dichiarazioni relative alle Aree ad Uso Pubblico, vengano considerate non utili ai fini di cui sopra.

Qualora si riscontri che sia stata dichiarata l'ultimazione dei lavori senza che siano state regolarmente ultimate le previste aree ad uso pubblico, le opere verranno considerate in sostanziale difformità dai progetti approvati e soggette alle sanzioni di cui all'art.11.

## **ART. 8**

### **Trasferimento delle aree ed adesione degli acquirenti alle obbligazioni assunte delle ditte proponenti.**

Il **Sig.** \_\_\_\_\_, proponente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di aree 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 di Anzio in data \_\_\_\_\_ a rogito Rep. n. \_\_\_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente si 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 precedente comma, ed ai precedenti, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.*

*In particolare, l'acquirente si impegna alla realizzazione a regola d'arte delle opere ad uso pubblico previste nel progetto e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse. Si impegna altresì alla sistemazione delle aree a verde e relativo innaffiamento, come previsto all'art.6 della convenzione, nonché alla pulizia, cura e mantenimento dell'area ad uso pubblico e*

*quanto altro necessario per il rispetto del decoro, anche successivamente alla cessione al Comune di cui al punto 1 del presente articolo."*

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

#### Art.9

#### **GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1) L'importo preventivato delle opere, da eseguirsi a cura e spese dei proponenti ammonta a euro \_\_\_\_\_ ( Euro \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_), come risulta dal computo metrico estimativo;

2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al doppio di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino al collaudo dei lavori da parte del Comune;

3) La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;

4) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre

altresi, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, *fino all'atto di trasferimento al Comune*, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 10**

##### **Controversie – Condizione risolutiva**

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla io interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione, saranno deferite al competente Giudice del Foro di **Velletri**.

#### **ART. 11**

##### **Inadempienze e sanzioni**

In caso di inadempienza da parte del **Sig.** \_\_\_\_\_, ad una qualsiasi delle clausole della Convenzione, afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire, che, a suo giudizio, riterrà interessati dalle inadempienze, nonché a procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di 15 (quindici) giorni.

Il Comune potrà dichiarare in danno al proponente, la decadenza della Convenzione, e conseguentemente dei titoli abilitativi di cui la stessa è presupposto, nei seguenti casi:

- a) La mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'articolo 7, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione; in tal caso il Comune potrà procedere

all'escussione della garanzia fidejussoria prestata:

b) Il 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 di Anzio o con altri Enti interessati a norma della presente Convenzione;

c) Il mancato inserimento, da parte del proponente, nei contratti di vendita dei lotti, della clausola di cui all'art. 8

d) Le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti al proponente, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui agli art. 3 e 4, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un solo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma,

limitamente ad esso inadempiente, provvedendo eventualmente all'escussione pro-quota della garanzia fidejussoria prestata.

## **Art. 12**

### **Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Proponenti.

## **Art. 13**

### **Trascrizione e benefici fiscali**

I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

I Proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

LE PARTI:

PER IL Comune di ANZIO

\_\_\_\_\_

IL PROPRIETARIO

\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE - UFFICIALE ROGANTE

\_\_\_\_\_

**- limitatamente ai casi di sopraelevazione e ampliamento di costruzioni preesistenti, legittimamente autorizzate, l'art.7 "Tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione" assume la seguente dicitura:**

*I sigg.ri \_\_\_\_\_ si impegnano, per sé ed aventi causa, alla realizzazione a titolo gratuito delle opere di sistemazione dell'area ad uso pubblico, come definite nel progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, appena l'Amministrazione ne farà specifica richiesta, in qualsiasi momento, in funzione dei programmi della stessa.*