

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

**PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO, AI SENSI
DELLA L.R. n. 22/1997, IN VARIANTE AL PRG VIGENTE
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO
COMMERCIALE SU UN TERRENO POSTO ADIACENTE LO
SVINCOLO STRADALE TRA LA S.R.207
(VIA NETTUNENSE) E LA S.P.7/A (VIA CAMPOLEONE)**

Schema di Convenzione urbanistica

si premette

- 1) Che la Società Alexander S.r.l. con sede in Aprilia, Via delle Margherite n.126, partita I.V.A. n.03558181008, Amministratore Unico e legale rappresentante Sig.ra Raggi Alessandra nata a Velletri (Rm) il 03-02-1985 e residente in Aprilia, Via Riserva Nuova n.29, è proprietaria del terreno oggetto d'intervento, identificato in catasto al foglio n. 28 particella n. 858 di superfici pari a 9.293,00 mq.
- 2) che in data 04/11/2015 prot. n. 0047605 e successive sostituzioni/integrazioni, ha chiesto domanda per l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo in variante di P.R.G. in

Località Fontana di papa – tra la SR207 (Via Nettunense) e la SP7/a (Via Campoleone);

5) che la Società Alexander S.r.l. intende aderire a tali previsioni impegnandosi a realizzare le seguenti opere pubbliche riguardanti: opere di urbanizzazione; aree a standard pubblici (parcheggio e verde pubblico che andranno a scomputo degli oneri concessori), opera pubblica compensativa nell'ambito del territorio comunale, tutti ceduti gratuitamente al Comune di Albano Laziale (RM).

6) che i predetti interventi sono individuati e descritti negli elaborati grafici che, controfirmati dalle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera A (elenco elaborati di progetto). Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante del presente atto;

7) che la presente Convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di Albano Laziale e la Società Alexander S.r.l. ai fini della realizzazione degli interventi suddetti, per i quali la Società Alexander S.r.l. assume la funzione di soggetto attuatore vincolandosi agli obblighi conseguenti come di seguito descritti: progetto come modificato in sede di aggiornamento;

8) 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 ed il cui elenco, firmato dalle Parti comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera A.

si conviene e si stipula

quanto segue:

Articolo 1

Oggetto della Convenzione

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione dell' area sita nel Comune di Albano Laziale identificata in catasto al foglio n° 28 particella n° 858 per una superficie totale di 9.293,00 mq.

La Società Alexander S.r.l. trova all'interno del Programma Integrato d'Intervento, la possibilità di realizzare un edificio commerciale di forma rettangolare avente dimensione di 55,00 ml x 54,55 ml, per una superficie coperta di 3.000,25 mq, con altezza alla gronda di ml 5,02 (piano terra) e di ml 2,40 (piano mezzanino) ed uno sviluppo di volumetria pari a 15.627,41 mc.

Tale intervento prevede come opere compensative:

- 1) la cessione gratuita al Comune di tutte le aree oggetto di esproprio, relative alla realizzazione dello svincolo stradale tra la S.R.207 "Via Nettunense" e la S.P.7/a "Via Campoleone" parte nel Comune di Albano Laziale e parte nel Comune di Ariccia;
- 2) la realizzazione nell'ambito del Territorio Comunale, di un'opera pubblica per un valore stimato pari a € 217.409,45.

Relativamente alle aree pubbliche da cedere ai sensi del DM 1444/68, verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale l' aree a parcheggio pubblico e verde pubblico ricadenti all'interno dell' area di proprietà privata oggetto d'intervento.

Tali aree sono indicate nelle premesse e negli elaborati grafici, come sopra allegati, che costituiscono parte integrante del presente atto. Tutte le aree, 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.

Durata della presente Convenzione 10 anni dalla sottoscrizione della stessa.

Articolo 2

Cessione Aree

Ai fini degli standard pubblici da cedere (parcheggio pubblico per una superficie di 2.309,00 mq, verde pubblico per una superficie di 284,00 mq), dell'opere compensative (opera pubblica per un valore stimato pari a € 217.409,45, da realizzare nell'ambito del territorio del Comune di Albano Laziale e dell'aree oggetto di esproprio per la realizzazione dello svincolo stradale tra la S.R.207 "Via Nettunense" e la S.P.7/a "Via Campoleone"), contestualmente alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore dell'intervento cede al Comune di Albano Laziale le rispettive aree individuate nel progetto identificato catastalmente come segue:

- Parcheggi Pubblici: particella/e
- Verde pubblico: particella/e

- Opera pubblica di interesse comune, per un valore stimato pari a € 217.409,45 da realizzare nell'ambito del territorio comunale, nel periodo compreso dalla data dell'inizio lavori alla data di presentazione della Segnalazione Certificata Agibilità dell'edificio commerciale: particella/e;
- Aree oggetto di esproprio, relative alla realizzazione dello svincolo stradale tra la S.R.207 "Via Nettunense" e la S.P.7/a "Via Campoleone" parte nel Comune di Albano Laziale e parte nel Comune di Ariccia: particelle

Articolo 3

Opere di Urbanizzazione Primaria

la Società Alexander s.r.l. proponente proprietaria dell'area indicata in premessa, si impegna, alla redazione e consegna degli elaborati progettuali esecutivi in attuazione dei progetti definitivi sottoposti agli Uffici competenti, nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di Urbanizzazione Primaria (strade, parcheggi, pubblica illuminazione, rete idrica, fognaria, gas, enel energia, telefonica) e alla consegna gratuita delle stesse al Comune di Albano Laziale.

Articolo 4
Standard pubblici ceduti

la Società Alexander s.r.l. proponente promittente acquirente dell'area indicata in premessa, si impegna, alla redazione e consegna degli elaborati progettuali esecutivi in attuazione dei progetti definitivi già approvati dagli Uffici competenti, nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a propria cura e spese (a scomputo degli oneri concessori dovuti) del parcheggio e verde pubblico ed alla consegna delle stesse al Comune di Albano Laziale gratuitamente, con tutte le specifiche contenute nel Computo Metrico Estimativo, da eseguirsi sulla base del progetto esecutivo.

Articolo 6
Rilascio del Permesso di Costruire

L'amministrazione si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire così come approvato nel Programma Integrato d'Intervento, solo dopo la sottoscrizione della presente convenzione con le relative polizze fidejussorie allegate, e dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primarie. 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 prescrizioni contenute nei relativi atti della presente Convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Progetto Urbanistico 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.

Articolo 7

Esecuzione e vigilanza delle opere di urbanizzazione

La ditta proponente si obbliga a realizzare a sua cura e spese le opere di cui ai precedenti articoli 2 e 4 secondo i progetti allegati alla presente Convenzione. Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza di un tecnico abilitato in qualità di collaudatore, nominato dal Comune; il pagamento della parcella del collaudatore sarà a carico della società proponente. 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 all'Ufficio Urbanistica ed agli altri Enti eventualmente interessati, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni. Le opere sopra riportate, saranno soggette ad un collaudo tecnico amministrativo. La presentazione dell'Agibilità è subordinata all'emissione della certificazione suddetta, in cui il collaudatore dovrà attestare l'avvenuta regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione Primaria, in conformità alle prescrizioni della presente Convenzione, del relativo Capitolato, dei progetti approvati e di tutte le vigenti normative. Il collaudo di tali opere (opere di urbanizzazione primaria e opere di interesse collettivo) è da ritenersi necessario a supporto della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'edificio commerciale.

Articolo 8

Opere da realizzare

L'area a parcheggio pubblico, le zone a verde pubblico e la relativa viabilità interna e di accesso ad esso, gli ampliamenti stradali ed i marciapiedi, dovranno essere costruiti dalla ditta proponente, a loro cura e spese, secondo i progetti definitivi allegati al presente atto, conformi alle prescrizioni del progetto urbanistico, in modo da garantire sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici.

Articolo 9

Tempi massimi di esecuzione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione

Le Società proponente, per la realizzazione dell'aree a verde pubblico, dell'area a parcheggio pubblico e delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 2 e 4, si impegnano a rispettare i termini appresso specificati:

- 1) inizio dei lavori: l'inizio dei lavori delle opere di Urbanizzazione Primaria, dell'opera compensativa relativa alla realizzazione di un opera pubblica da costruire nell'ambito del territorio del Comune di Albano Laziale devono avvenire entro un anno dalla stipula della presente convenzione ed in ogni caso prima dell'inizio lavori dell' Edificio Commerciale. L'inizio dei lavori dell'aree a verde pubblico, dell'area a parcheggio

pubblico, deve avvenire entro un anno dalla sottoscrizione della presente Convenzione e potranno essere emessi separatamente.

- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori: le opere dovranno essere eseguite contestualmente all'esecuzione dei lavori edilizi ed avvenire entro quattro anni dalla data del Permesso di Costruire.
- 3) Tempo ultimazione dell'area a verde pubblico, dell'area a parcheggio pubblico e dell'opera compensativa: il completamento delle stesse dovrà avvenire prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'edificio commerciale.

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

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.

Articolo 10

Garanzie

La Società Alexander s.r.l a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria si impegna a fornire idonea polizza fidejussoria per un valore di 1,4 volte il valore delle opere da realizzare pari ad un importo di euro, costo desunto dagli atti fatti salvi i conguagli dopo la redazione del progetto esecutivo e prima del permesso di costruire.

La Società Alexander s.r.l a garanzia della realizzazione dell'area a verde pubblico, dell'area a parcheggio pubblico e dell'opera compensativa, si impegna a fornire idonea polizza fidejussoria per un valore di 1,4 volte il valore delle opere da realizzare pari ad un importo dieuro, fatti salvi i conguagli dopo la redazione del progetto esecutivo e prima del Permesso di Costruire.

Le polizze a prima richiesta, con l'escussione della proponibilità di emissione da parte dei soggetti attuatori e dell'assicuratore o banca, in caso di esecuzione delle polizze da parte del Comune. Le polizze devono essere rinnovate o comunque mantenute efficaci fino all'intervento positivo del collaudo in caso di alienazione, anche parziale, degli immobili si dovranno trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Dette polizze potranno essere svincolate da parte del Comune solo dopo l'emissione del Certificato di Collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

Articolo11

Trasferimento aree pubbliche, area a verde pubblico ed area a parcheggio pubblico

La ditta proponente si obbliga a trasferire al Comune, tutte le aree pubbliche al momento stesso della sottoscrizione della presente Convenzione ed a trasferire l'area a verde pubblico e l'area a parcheggio pubblico, al momento del collaudo finale delle stesse, entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'edificio commerciale.

Articolo12

Trasferimento delle aree edificabili ed adesione degli acquirenti alle obbligazioni assunte delle ditte proponenti

La ditta 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 in data..... raccolta n. rep.n., a rogito del Notaio....., registrata il..... 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”.

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

Articolo 14

Controversie – Condizione risolutiva

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

Articolo 15

Inadempienze e sanzioni

In caso di inadempienza da parte delle ditte proponenti ad una qualsiasi delle clausole della Convenzione, afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'opera compensativa, il Comune previa messa in mora, potrà incamerare la polizza fidejussoria. Il Comune potrà dichiarare in danno la società proponente per inadempienza alla Convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, dell'area a verde pubblico, dell'area a parcheggio pubblico e dell'opera compensativa previsti dall'articolo 10, 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;

- b) il mancato inserimento, da parte delle ditte proponenti, nel contratto di vendita del lotto, della clausola di cui all'art. 11;
- c) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, comporterà l'incameramento della polizza fidejussoria della parte proponente e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere.

Albano Laziale lì,

LE PARTI