

Data richiesta 28 MAR 2017  
Mod. 60 del 10/01/2015  
Reg. Part 36262

COM. AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI

Rep. n. 36262

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI IMMOBILI  
COMPRESI IN UN NUCLEO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE IN  
LOC. TORRIONE DENOMINATO "IL FONTANILE" CON LE DITTE

~~OMISSIS~~

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno ventisette del mese di settembre nella  
Residenza Comunale di Terni.

Avanti a me, Dott. Avv. Caterina GRECHI, Segretario Generale del  
Comune di Terni, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica  
amministrativa, sono comparsi i Sigg.ri:

~~OMISSIS~~

OMISSIONS

OMISSIONS

OMISSIS

OMISSIS

I predetti comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, come ne hanno facoltà per l'art. 48 della legge Notarile e premettono:

che le ditte

OMISSIS

OMISSIS

hanno presentato una proposta di

Piano Attuativo di iniziativa privata di immobili siti in loc. Torrione compresi nel Piano Particolareggiato Borgo Bovio, S.Giusta, Tuillo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 9.3.87; che la proposta progettuale composta dai seguenti elaborati che trovasi tutti depositati presso l'Archivio Comunale:

- Relazione tecnica e documentazione allegata;
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elenco ditte proprietarie,
- Dichiarazione di conformità (L.R.31/97 art.20)
- Relazione geologica - geotecnica;
- Stralci Urbanistici Tav.1
- Dati tecnici Tav.2
- Planovolumetrico Tav. 3
- Planovolumetrico Tav.4
- Schema di convenzione,

prevede un intervento edilizio attraverso l'attuazione di due sub.comparti ambedue a destinazione residenziale collegati tra di loro dalla stessa viabilità di P.P. e di progetto, con una cubatura totale pari a mc. 68.910 (comparto A: mc. 63.060 attuabili con la presente convenzione, e comparto B: mc 5850, mediante successivo atto convenzionale) a fronte di una

OMISSIS

superficie totale edificabile di mq. 49.911,50 (comparto A: mq 44.511,50 ai soli fini edificatori e mq 45.510 effettivamente catastali come da successivo elenco - comparto B: mq. 5.400).

che il Piano Attuativo è stato verificato in fase istruttoria dal Gruppo di Lavoro Tecnico Permanente nella seduta n.1 del 18.2.2000 e conseguentemente alle condizioni espresse, le ditte lottizzanti hanno inviato in data 14.3.2000 prot. 16986 gli elaborati modificati secondo quanto richiesto dal G.L.T.P.;

che le aree oggetto della presente convenzione risultanti dalla dichiarazione di proprietà prodotta dagli stessi lottizzanti risultano così distinte al Catasto Terreni del Comune di Terni:

*SUB COMPARTO A oggetto della presente convenzione*

|               |                            |                |
|---------------|----------------------------|----------------|
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1380 | - mq. 740,00   |
| proprietà 2/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1381 | - mq. 4.500,00 |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1383 | - mq. 275,00   |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1384 | - mq. 1.030,00 |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1385 | - mq. 175,00   |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1386 | - mq. 1.870,00 |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1388 | - mq. 11,00    |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1416 | - mq. 1.060,00 |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1417 | - mq. 1.290,00 |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1418 | - mq. 10,00    |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1431 | - mq. 80,00    |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1433 | - mq. 1.400,00 |
| proprietà 1/4 | C.T. - FG. 87 - Part. 1434 | - mq. 869,00   |

OMISSIS

↑

↓

OMISSIS



OMISSIS

0

0

OMISSIS

per 3/4 di

E.T. - Part. 1484 - mq. 2.310,00

[redacted] propr. 1000/1000 - C.F. - Part. 1448 - mq. 90,00

Per una superficie complessiva di mq. 45.510,00

- che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato verificato in fase istruttoria dal Gruppo di Lavoro Tecnico Permanente nella seduta n.1 del 23.2.2001 e successivamente modificato ed adeguato al parere espresso ed i nuovi elaborati nuovamente trasmessi al Comune di Terni Settore Urbanistica in data 28.6.2001 protocollo 46802 dalle ditte lottizzanti;
- che con atto n. 348 del 23.08.2001 la Giunta Comunale ha esaminato il P.A. in oggetto con il seguente parere: "approva a condizione che la viabilità prevista dallo strumento urbanistico vigente sia realizzata preventivamente ed a cura delle ditte lottizzanti al fine di garantire il maggior volume di traffico sia per esigenze di cantiere sia successivamente per il maggior carico abitativo della zona";
- che ai sensi del comma 8 art.21 Legge 21 ottobre 1997 n.31 il Piano Attuativo è stato esaminato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia ai fini idraulici ed idrogeologici nonché ai sensi dell'art.13 Legge 2 febbraio 1974 n.64 nella seduta del 22.03.2002;
- che in ordine all'inadempienza della Soc. Toano Immobiliare a realizzare la viabilità di P.P. che collega la strada pubblica denominata "via dei monti Martani" con i nuclei edificatori in oggetto, le ditte intestatarie del presente Piano Attuativo, con nota n. 159659 del 27.9.2005, hanno inoltrato il progetto esecutivo delle opere stradali

OMISSIS

OMISSIS

PAG. 11

composto dai seguenti elaborati, che trovano tutti depositati presso l'Archivio Comunale:

- relazione tecnica;
- computo metrico estimativo;
- elenco prezzi unitari;
- capitolato speciale d'appalto;
- piano particellare d'esproprio;
- tav. 1U - analisi delle aree e progetto della strada;
- tav. 2U - rete fogne bianche;
- tav. 3U - rete gas;
- tav. 4U - rete P.L. e b.L.;
- tav. 5U - rete idrica;
- tav. 6U - segnaletica stradale;
- tav. 7U - rete Telecom;

esaminato dalla Conferenza dei Servizi Tecnico permanente nella seduta n. 2 del 21.10.2005 con parere favorevole a condizione che venga demolito il fienile che interferisce con la sede viaria;

- che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo edificatorio (elencate al successivo art. 2), derivante dal computo metrico estimativo è pari a € 665.577,00, (€ 1.288.736.545) mentre quello relativo alle opere di urbanizzazione secondaria relativo alla viabilità di allaccio esterna al nucleo è pari a € 209.770,00; ambedue gli importi scomputabili dagli oneri tabellari di U.P. e U.S., dovranno essere oggetto di garanzie fidejussorie come meglio specificato nel successivo art. 4;

OMISSIS

OMISSIS

che la viabilità di allaccio al nucleo interessa aree che l'Amministrazione Comunale deve espropriare secondo le procedure di legge ed identificate catastalmente nel particellare di esproprio prodotto dalle ditte lottizzanti a cui è stata attribuito un valore di € 20,65 x mq pari ad una indennità di espropriazione di € 71.145,00 totali;

che le ditte lottizzanti si impegnano con il presente atto a corrispondere all'Amministrazione Comunale al momento in cui ne farà esplicita richiesta l'importo sopra citato relativo alla indennità di espropriazione fermo restando che lo stesso potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria;

che ai sensi del medesimo articolo 21 il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 198 del 29.10.2001, pubblicato ed infine approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 197 del 25.11.2002 e n. 91 del 20.3.2006;

che le ditte lottizzanti ratificano ed accettano integralmente i presenti accordi che costituiscono parte sostanziale del presente atto.

Tutto ciò premesso e nell'intesa che la narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1) Le premesse formano parte integrale e sostanziale del presente atto e si intendono riportate e trascritte nel medesimo a tutti gli effetti di Legge.

La presente convenzione ha per oggetto:

la realizzazione di immobili ad uso residenziale, attuabile anche per stralci funzionali finalizzati al rilascio dei permessi a costruire come previsto nelle

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

④  
①  
OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS

Per una superficie complessiva di mq. 45.510,00

- la realizzazione della viabilità di allaccio al nucleo con via dei Monti Martani in conformità alle previsioni del P.P. Bovio, S.Giusta, Tuillo, ecc, nonché del nuovo P.R.G. adottato con Del. C.C. n. 88 del 31.03.2004, in ottemperanza all'atto consiliare n. 91 del 20.3.2006;
- l'espropriazione delle aree occorrenti alla realizzazione della suddetta viabilità di P.P. come da particellare di esproprio;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sulle seguenti aree che con il presente atto vengono cedute gratuitamente al Comune di

Temi, censite al C.T. del Comune di Temi

F. e. Par. Illa Superf. Di proprietà di

OMISSIS

Per complessivi mq. 12.440.

Articolo 2) Come stabilito dalla Giunta Comunale con atto deliberativo n. 348 del 23/8/2001 la viabilità di allaccio al nucleo prevista dallo strumento urbanistico dovrà essere realizzata a cura e spese delle ditte lottizzanti prima del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati al fine di garantire il maggior volume di traffico sia per le esigenze di cantiere sia, successivamente per il carico abitativo della zona.

Le ditte lottizzanti si obbligano ad assumere a proprio completo carico

l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, viabilità, parcheggi, fognature acque bianche, fognature acque nere, rete telefonica, rete elettrica, rete gas, sistemazione a verde, esaminate dal Gruppo di Lavoro Tecnico Permanente come in premessa richiamato e risultanti dai seguenti atti che trovansi tutti depositati presso l'Archivio Comunale:

- Relazione Tecnica descrittiva O.U.P. e O.U.S.
- Computo metrico estimativo O.U.P. e O.U.S.
- Elenco prezzi O.U.P. e O.U.S.
- Piano Particellare di esproprio
- Capitolato Speciale d'appalto
- Progetto della Strada Tav.1
- Progetto della Strada Tav.2
- Sezioni longitudinali Tav. 3
- Sezioni longitudinali su asse stradale Tav.4
- Progetto della Strada - Superfici e destinazioni d'uso Tav.5
- Progetto della Strada - Segnaletica stradale - orizzontale e verticale Tav. 6
- Infrastrutture a rete (variante integrativa) Relazione Tecnica
- Infrastrutture a rete (variante integrativa) Computo metrico estimativo - Lavori esterni al comparto
- Infrastrutture a rete (variante integrativa) computo metrico estimativo - Lavori esterni al comparto
- Sviluppo infrastrutture a rete Tav. O - V
- Rete idrica Tav. 1
- Fognatura acque bianche Tav. 1 FB - V

OMISSIS

OMISSIS

- Fognature acque nere Tav. 1 FN - V

- Rete idrica Tav. 2

- Rete gas metano 1G

- Fognatura acque nere Tav. 2 FN - V

- Fognatura acque bianche Tav. 2FB - V

- Rete Telecom Tav. 1TL

- Fognatura acque Bianche Tav. 3FB - V

- Convenzione privata ASM

a) Relazione Tecnico descrittiva

b) Computo metrico estimativo

c) Elenco prezzi

d) Pubblica illuminazione Tav. 1PI

e) Distribuzione MT e BT Tav. 2BT

f) Cabina Elettrica Tav. 3

Le ditte lottrizzanti si obbligano inoltre ad assumere a proprio carico l'esecuzione delle opere relative alla viabilità di allaccio secondo il progetto esaminato dalla Conferenza dei Servizi Tecnico permanente nella seduta n. 2 del 21/10/2005, costituito dai seguenti elaborati che trovasi tutti depositati presso l'Archivio Comunale:

- relazione tecnica;

- computo metrico estimativo;

- elenco prezzi unitari;

- capitolato speciale d'appalto;

- piano particolare d'esproprio;

- tav. 1U - analisi delle aree e progetto della strada;

01/5515

01/5515

PAG. 20

- tav. 2U - rete fogne bianche;
- tav. 3U - rete gas;
- tav. 4U - rete P.I. e b.c.;
- tav. 5U - rete idrica;
- tav. 6U - segnaletica stradale;
- tav. 7U - rete Telecom

Prima dell'inizio delle suddette opere di urbanizzazione, le Ditte lottizzanti dovranno dare per iscritto comunicazione al Sindaco dei nominativi del Direttore dei lavori e del Costruttore, allegando le rispettive dichiarazioni di accettazione, che possono essere espresse in calce alla comunicazione medesima.

Le Ditte lottizzanti dovranno comunicare al Sindaco con lettera raccomandata l'avvenuto inizio dei lavori entro e non oltre i dieci giorni successivi, come pure, nello stesso termine, le eventuali date di sospensione e ripresa dei lavori.

Le Ditte lottizzanti si impegnano inoltre a realizzare la viabilità di allaccio al nucleo edificatorio come previsto, negli elaborati progettuali sopra richiamati. Si precisa che trattandosi di opere di allaccio alle reti pubbliche, i relativi importi potranno essere scomputati dagli "oneri tabellari di urbanizzazione secondaria" inerenti le concessioni edilizie degli edifici che si andranno a realizzare sull'area di lottizzazione di che trattasi.

Tutte le opere di urbanizzazione sopra indicate dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Azienda Speciale Multiservizi e garantite con fideiussione come precisato al successivo art. 4.

OMISSIS

OMISSIS

PAG. 21

Ad avvenuta ultimazione le Aziende Telecom, A.S.M., Camuzzi Gazometri, effettueranno le verifiche delle opere eseguite per le rispettive competenze restando ferme comunque a carico dei lottizzanti le quantità previste nei computi metrici indipendentemente dalle variazioni dei prezzi. Le ditte lottizzanti sono tenute inoltre ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste negli elaborati grafici anche se le categorie dei lavori non risultassero previste nei computi metrici, rimanendo comunque nei confronti dell'Amministrazione Comunale, responsabile in solido l'Impresa e il Progettista per le conseguenze che eventuali differenze tra gli elaborati grafici ed i preventivi allegati comportassero.

Entro i termini di validità della convenzione, ed entro sei mesi dalla ultimazione delle operazioni di collaudo le Ditte lottizzanti cederanno gratuitamente al Comune di Terni le opere eseguite sulle aree che con il presente atto vengono cedute al Comune di Terni, così come in precedenza specificato all'art. 1.

L'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle predette aree e dei predetti impianti rimane a carico delle Ditte lottizzanti fino a quando non ne sia avvenuto il passaggio in proprietà al Comune di Terni. Le ditte lottizzanti inoltre assumono a proprio completo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere ed aree private soggette a vincolo di pubblico uso se presenti all'interno del nucleo esonerando il Comune da ogni onere e da ogni responsabilità verso terzi per eventuali danni derivanti da cattiva esecuzione delle opere medesime o carenza di manutenzione delle stesse.

Articolo 3) Le ditte lottizzanti si impegnano a realizzare tutte le opere di

OMISSIS

OMISSIS

PAG. 22

sistemazione esterna e quelle relative ai fabbricati nel rispetto della Legge 9.02.1989 n.13 e successivo D.M. del 14.06.1989 n.236 salvo altre relative al superamento ed alle eliminazioni delle barriere architettoniche previo accordo preliminare con gli uffici competenti.

Nel contempo le ditte lottizzanti si obbligano con la presente legalmente e formalmente per loro stesse, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare ad assumere a proprio completo carico la manutenzione straordinaria ed ordinaria, per la conservazione, il buon funzionamento delle opere relative alla viabilità di Piano Particolareggiato fino al collaudo finale che dovrà essere effettuato da apposita Commissione Comunale entro e non oltre sei mesi dalla completa realizzazione dell'opera.

Prima della verifica da parte del Comune di Terni le Ditte lottizzanti produrranno a firma del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice delle opere le rispettive dichiarazioni di conformità e di regolare esecuzione dei lavori eseguiti, giurate presso il Tribunale di Terni.

Le Ditte lottizzanti non potranno mai accampare pretese per danni od altro contro il Comune di Terni sia per i casi di cambiamento di quota, sia per eventuali infiltrazioni di acque nelle murature o nel piano interrato delle costruzioni, quale possa essere l'origine delle infiltrazioni stesse.

Articolo 4) Le opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi di cui all'art.2 poste a carico delle ditte lottizzanti dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle concessioni ed ultimate entro il termine massimo di 10 anni a far tempo dal momento in cui la presente convenzione diventa operante ed impegnativa a tutti gli effetti.

Considerato che il progetto delle opere di urbanizzazione e di allaccio ai

OMISSIS

OMISSIS

pubblici servizi, interessa due specifiche zone di intervento sub comparto A - sub comparto B, le ditte lottizzanti potranno realizzare gli interventi mediante stralci funzionali rispettivamente corrispondenti alle zone di intervento ma soltanto dopo la realizzazione della viabilità di allaccio a carico dei soggetti attuatori dell'intervento oggetto della presente convenzione.

Articolo 5) A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nei progetti approvati, ivi comprese quelle di cui agli accordi preliminari intervenuti con l'A.S.M., la TELECOM e la Camuzzi Gazometri, le Ditte lottizzanti hanno presentato fidejussioni assicurative vincolate a favore del Comune di Terni di importi pari a € 665.577,00, corrispondenti a complessivi a € 1.288.736.545, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria come segue:

OMISSIS



OMISSIS

B) relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria di importo complessivo pari ad € 209.770,01.

OMISSIS

OMISSIS

Ambedue gli importi sono scomputabili dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.

C) relativamente all'indennità di esproprio per l'importo complessivo di €71.145,00.

OMISSIS

Il Comune di Terni rinuncerà alle garanzie prestate solo quando avrà accertato nelle forme dovute, l'esatto adempimento da parte delle ditte lottizzanti di tutti gli impegni assunti con la presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempienza le ditte lottizzanti autorizzano il comune di Terni a disporre della cauzione nel modo più immediato e più ampio; rinunciano inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonerano da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fidejussioni il Comune effettuerà in caso di inadempienza.

Le ditte lottizzanti con la sottoscrizione del presente atto si obbligano entro e non oltre tre mesi dalla presente stipula ad intestare e presentare all'Ente - Direzione Urbanistica - tutte le suddette polizze assicurative per l'intero importo sopra descritto presentate a garanzia sia delle Urbanizzazioni Primarie, Urbanizzazioni Secondarie ed indennità di esproprio alle eventuali ditte acquirenti e/o subentranti nella convenzione presente.

Articolo 6) Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente

all'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione in sostituzione delle Ditte lottizzanti eventualmente inadempienti ed a spese delle medesime previo avviso in ogni caso non inferiore a novanta giorni, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

La rivalsa avverrà in conformità alle norme di Legge.

Articolo 7) Nel caso in cui le Ditte lottizzanti alienino l'area lottizzata, esse si impegnano fin d'ora a rendere esplicitamente edotti agli acquirenti dagli impegni assunti nei riguardi del Comune di Terni e non ancora soddisfatti alla data della alienazione.

La predetta circostanza deve risultare nell'atto di vendita, unitamente all'esplicita accettazione dell'acquirente di subentrare in tutto alle ditte lottizzanti nella assunzione degli impegni ed oneri sopra citati.

Articolo 8) Per tutto quanto convenuto si fa espresso richiamo ai progetti piano volumetrici elencati nelle premesse e agli elaborati di progetti concernenti le opere di urbanizzazione primaria elencati al precedente articolo 2.

Articolo 9) Tutte le spese incrementi e conseguenti alla stipula della presente convenzione, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a totale carico delle Ditte lottizzanti.

Articolo 10)

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.2.85, n. 47 si allegano n° 7 certificati di destinazione urbanistica Prot. n. 153387; n° 153384; n° 153379; n° 153373; n° 153368; n° 153365; n° 153361 del 20.09.2006 (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z).

Dalla suddetta data ad oggi non sono intervenute variazioni nella

OMISSIS

OMISSIS

PAG. 28

destinazione urbanistica degli immobili.

Articolo 11) Le Parti di comune accordo rinunciano alla ipoteca legale con esonero di responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto io Segretario Generale del Comune di Terni ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente contratto e le n° 7 planimetrie allegate al certificato di destinazione urbanistica, vengono sottoscritti dai Signori contraenti e da me Segretario rogante.

Questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia in carta uso bollo occupa pagine intere ventotto e parte della ventinovesima fin qui / Saffrullo

Atto n° 16/1000 "Atti venuti in essere" n° 3/10111 affante.

OMISSIS

OMISSIS