

COMUNE DI STIMIGLIANO

PROV. DI RIETI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

\*\*\*\*\*

ATTO N. \_\_\_\_\_

LI, \_\_\_\_\_

ADOZIONE PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DELL'AREA INDUSTRIALE EX CERAMICA SBORDONI- PIANO ATTUATIVO E PROGETTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI:DETERMINAZIONI.

\*\*\*\*\*

Premesso che la Soc. SOFINCOS con sede in Roma Via Nazionale, 172 con nota del 8.4.03 pervenuta in data 9.4.03 presento' un progetto di strumento attuativo e degli interventi edilizi all'oggetto "RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AREA INDUSTRIALE EX CERAMICA SBORDONI E DEL RACCORDO DI ALLACCIAMENTO ALLA LINEA FERROVIARIA ROMA-MILANO";

Che il progetto attuativo e degli interventi edilizi era composto dai seguenti elaborati:

- tav. 01- Relazione descrittiva;
- tav. 02- rilievo
- tav. 03- analisi edificato:planimetria
- tav. 03.1 analisi edificato :documentazione fotografica di insieme dell'area industriale
- tav. 03.2 analisi edificato:esame storico-critica edifici esistenti
- tav. 04 inquadramento territoriale
- tav. 05 normativa urbanistica e di P.T.P.n. 4
- tav. 05.1 tavola V legenda -nuovo prg adottato
- tav. 05.2 tavola XI zonizzazione nuovo prg adottato
- tav. 05.3 tavola XII zonizzazione nuovo prg adottato
- tav. 06 aree di proprietà
- tav. 07 progetto FF.SS. Spa/Sofincos Srl
- tav. 07.1 progetto FF.SS. Spa/Sofincos Srl -profilo longitudinale
- tav. 07.2 progetto FF.SS. Spa/Sonfincos Srl -sezioni trasversali
- tav. 07.3 progetto FF.SS. Spa/Soofincos Srl-prolungamento ponticello al Km 57+179.70
- tav. 08 zonizzazione
- tav. 09 aree di interesse pubblico e da cedere al Comune
- tav. 10 volumetria e parametri edilizi
- tav. 10.1 planimetria di progetto
- tav. 11 planivolumetria
- tav. 11.1 profili longitudinali
- tav. 12.1 particolari di recupero e tipologie previste :edifici esistenti recuperati-edifici 1-2-3-4-5 produttivi

- tav. 12.2 particolari di recupero e tipologie previste -edifici esistenti recuperati -edifici 6-8-bar/ristoro;
- tav. 12.3 particolari di recupero e tipologie previste -edificio esistente recuperato -edificio 7 -uffici e residenze
- tav. 12.4 particolari di recupero e tipologie previste -edifici esistenti recuperati -edifici 9-G -uffici e residenze
- tav. 12.5 particolari di recupero e tipologie previste -edificio esistente recuperato -edifici 10-area mussale
- tav. 12.6 particolari di recupero e tipologie previste -edificio esistente recuperato -edificio 11 -uffici e residenze
- tav. 12.7 particolari di recupero e tipologie previste -edificio A -produttivo e uffici
- tav. 12.8 particolari di recupero e tipologie previste -edifici B-C-D-produttivi e uffici
- tav. 12.9 particolari di recupero e tipologie previste edifici E-F -produttivo e uffici
- tav. 12.10 particolari di recupero e tipologie previste edificio H -albergo
- tav. 12.11 particolari di recupero e tipologie previste edificio I -residenze
- tav. 12.12 particolari di recupero e tipologie previste edificio L-commerciale e uffici :
- tav. 13 OO.UU.:rete fognaria e idrica -antincendio
- tav. 13.1 sistema evacuazione delle acque meteoriche e delle acque di rifiuto
- tav. 14 OO.UU.:rete illuminazione strade e parcheggi
- tav. 15 norme tecniche di attuazione
- tav. 16 schema di convenzione
- tav. 17 relazione tecnico economica
- tav. 18 relazione geotecnica e geologica
- tav. 19 numero addetti ipotizzabili per edificio e per destinazione d'uso
- tav. 20 viabilità privata,pubblica,di uso pubblico ed interconnessioni
- tav. 21 collegamenti delle reti di scolo acque meteoriche e acque nere ai ricettori
- tav. 22 progetto esecutivo di adeguamento depuratore comunale
- tav. 22.1 relazione di adeguamento depuratore comunale
- delibera C.C. n. 1 del 21.2.03 di adozione nuovo P.R.G.
- stralcio norme tecniche di attuazione zona D1a in luogo di G3

#### STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

- tav. S.01 relazione descrittiva
- tav. S.02 inquadramento territoriale
- tav. S.03 Normativa urbanistica e di PTP 4
- tav. S.04 Analisi edificato :documentazione fotografica di insieme dell'area industriale
- tav. S.05 analisi edificato:planimetria
- tav. S.06 planimetria di progetto
- tav. S.07 planivolumetria
- tav. S.08 profili longitudinali

#### SISTEMA DI PREVENZIONE INCENDI

- tav. VVF1 rete antincendio:planimetria di progetto
- tav. VVF2 edificio H -albergo -sicurezza antincendio autorimessa
- tav. VVF3 edificio L -commerciale ed uffici

Preso atto che questo Comune era dotato di un Piano regolatore Generale approvato con delibera G.R. 2039 del 15.4.81;

Preso atto che con D.G.R. n. 906 del 12.7.02 fu approvata la variante al Piano regolatore Generale in Adeguamento al PTP n. 4 relativa al complesso industriale ex ceramica Sbordonì;

Che tale adeguamento al PRG ed alle Norme tecniche ha comportato un inserimento di nuova zonizzazione G3 "COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI" con l'introduzione di un nuovo articolo 9 BIS nel corpo delle norme tecniche di attuazione ;

Che l'attuazione della zona G3 dovrà avvenire a mezzo di un PIANO ATTUATIVO FINALIZZATO AL RIUSO E RECUPERO DELL'AREA;

Che nel frattempo questa Amministrazione adottò un nuovo P.R.G. con atto C.C. n. 1 del 21.2.2003, esecutivo, prevedendo una nuova zonizzazione dell'area ex ceramica Sbordonì quale la D1a (ex G3) e disciplinata dall'art. 11 delle norme tecniche di attuazione.

Che è stata convocata in data 27.5.2003 una conferenza dei servizi per l'esame del progetto presentato dalla Società;

Che dall'esame conclusivo della Conferenza dei servizi del 26.11.2003 si è provveduto a redigere il verbale in data 15.6.2004 con evidenziati tutti i pareri necessari acquisiti e puntualmente indicati;

Che il medesimo verbale con tutti gli elaborati fù inviato ai vari enti che hanno partecipato alla Conferenza dei servizi;

Che con atto Rep. 393 DEL 8.9.2004 si è provveduto a sottoscrivere la convenzione con la soc. SOFINCOS PER L'ATTUAZIONE DEL PDL ATTUATIVO così come approvato;

Che la Convenzione aveva durata di 10 anni dalla data di sottoscrizione ossia con scadenza 8.9.2014;

Che i lavori di cui alla convenzione furono sospesi a decorrere dal 1.12.2006 per indagini amministrative e giudiziarie che si conclusero nell'anno 2008 con archiviazione per non aver commesso il fatto;

Che con DGR 808 del 7.11.2008 è stato Approvato il PRG del Comune di Stimigliano confermando le destinazioni di cui al verbale conclusivo del 26.11.2003 della conferenza dei servizi;

Che la soc.SOFINCOS ha richiesto un proroga della Convenzione di Lottizzazione con note del 2.9.2014 assunta al prot. 5704 in data 3.9.2014 e successivamente reiterata in data 16.3.2015 assunta prot. 1236 in data 17.3.2015;

Che la legge 98 del 9.8.2013 art. 30 comma 3 bis dava la possibilità di estendere per ulteriori tre anni le convenzioni di lottizzazione in essere alla data della legge di conversione;

Che comunque la Convenzione rep. 393 del 8.9.2004 è stata attuata solo parzialmente per le motivazioni suindicate;

Che comunque la Convenzione non può essere attuata in quanto sono scaduti tutti i pareri degli enti che hanno partecipato alla conferenza dei servizi;

Che sono mutate le condizioni per la collocazione delle aree già previste come standard pubblici e che allo stato attuale non vi era più un interesse pubblico a mantenerle così come previste nel PDL per le sottoindicate motivazioni:

- LE FERROVIE NON HANNO PIU ALCUN INTERESSE ALLA FERROVIA INTERNA ;
- LE FERROVIE DOVRANNO REALIZZARE UN SOTTOPASSO PEDONALE ADIACENTE ALLA STAZIONE FERROVIARA ;
- IL DEPURATORE E' GIA' STATO ADEGUATO DAL COMUNE;
- GLI EDIFICI SONO CROLLATI A SEGUITO DELLA VETUSTA' NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE;
- LE OPERE PARZIALI DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE NON CONSENTONO L'ATTIVAZIONE SOSTITUTIVA DELLA POLIZZA FIDEJUSSORIA PERCHE' SAREBBE PER L'ENTE ANTIECONOMICO ATTUARLE' IN VIA SOSTITUTIVA CALCOLANDO UN IMPORTO DI REALIZZAZIONE DI CIRCA UN MILIONE DI EURO E INTROITANDO UNA SOMMA DI CIRCA € 47.000,00 E TOTALMENTE INUTILI NON ATTUANDO IL PDL;

che a seguito delle suindicate considerazioni non fu concessa la proroga richiesta, ma si prese atto della non attuabilità dell'intervento e della decadenza della convenzione Rep. 303/04 con D.G.C. n. 93 del 27.11.2015 e successivo atto notaio Andreani Rep. N. 43 del 16.12.2015;

Che in data 6.6.2016 la Soc. SOFINCOS ha presentato al SUAP dell'UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA SABINA istanza per l'Approvazione del Nuovo "PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA EX CERAMICA SBORDONI" già oggetto del progetto presentato in data 9.3.2003 convenzionato in data 8.9.2004

Rep. 393, contestualmente ai progetti edilizi esecutivi dei singoli edifici, conferendo a detta approvazione valore di rilascio dei permessi a costruire, come da elaborati allegati;

Che in data 4.7.2016 prot. 3878 il Piano di lottizzazione è stato acquisito agli atti del SUAP;

Che in data 1.8.2016 con nota n. 4602 il SUAP ha richiesto alla Regione Lazio - Dir. Reg. Ris. Idriche, Difesa del Suolo il parere ai sensi art. 89 del DPR 380/01;

Che successivamente in data 6.9.2016 con nota prot. 5252 il SUAP ha convocato per il giorno 12.10.2016 ore 10, presso la sede del Comune di Stimigliano conferenza dei servizi per la richiesta del parere di conformità geomorfologica ai sensi art. 89 del DPR 380/01;

Che in data 12.10.2016 si è svolta la prima riunione della Conferenza dei servizi dove furono acquisiti i seguenti pareri:

- ARDIS PARERE FAVOREVOLE IN SEDE DI 1° VERBALE CONFERENZA DEL 12.10.2016;
- RFI -PARERE FAVOREVOLE NOTA PROT. 7361 DEL 11.10.2016 ASSUNTO AL PROT. UNIONE 5923 DEL 11.10.2016;
- REGIONE LAZIO -AREA USI CIVICI, CREDITO E CALAMITA' NATURALI PROT. 464730 DEL 16.9.2016 PARERE FAVOREVOLE;
- ASL RIETI -NOTA PROT. 53553 del 12.10.2016 e successiva nota prot.-57766 DEL 4.11.2016 SI RISERVA DI ESPRIME IL PARERE DEFINITIVO DOPO LA RICEZIONE DEL VERBALE CONCLUSIVO DELLA CONFERENZA E DI CHIARIMENTI INDICATI NELLA NOTA;
- REGIONE LAZIO DIR. REG. TERRITORIO ED URBANISTICA -AREA URBANISTICA NOTA PROT.467139 DEL 19.9.2016 NELLA QUALE SI PRECISA CHE ESSENDO LA CONFERENZA RIVOLTA ALL'OTTENIMENTO DEL PARERE DI CUI ALL'ART. 89 DEL DPR 380/01 LA STESSA NON E' COINVOLTA NELL'ITER AMMINISTRATIVO;

Che in data 27.10.2016 la regione Lazio -Area Difesa del Suolo, con nota prot. 9496/aI3 ha fatto pervenire parere favorevole condizionato a prescrizioni (det. G12092 del 19.10.2016) ai sensi art. 89 del DPR 380/01 e dalla società giudicate non corrette;

che in data 23.3.2017 il SUAP ha inoltrato richiesta di revisione del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/01 di cui alla D.D. Regione Lazio n. G12092 del 19.10.2016;

che in data 11.4.2017 con nota prot. GR/28/03 e' pervenuta al SUAP la determinazione n. G04475 DEL 7.4.2017 di revisione positiva del parere ai sensi art. 89 del DPR 380/01;

che con nota prot. 2506 dell'8.5.2017 è pervenuto dal SUAP il verbale conclusivo della Conferenza dei servizi indetta per il giorno 12.10.2016;

Che è pervenuto con nota prot. 8649 del 29.9.2016 il parere del Comando Prov.le Vigili del Fuoco di Rieti;

che in data 15.5.2017 assunta al prot. 2289 la soc. SOFINCOS ha ripresentato al Comune di Stimigliano, Sportello Unico PER L'EDILIZIA, ISTANZA PER L'APPROVAZIONE DEL "PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA EX CERAMICA SBORDONI" come da allegati:

- RIFERIMENTI STORICI;
- 1. CRITERI PROGETTUALI E NORME TECNICHE ATTUAZIONE;
- 2. AREE DI PROPRIETA';
- 3. ZONIZZAZIONE DI PRG (DGR808DEL 7.11.2008)
- 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVA DI PTP N. 4 E PTPR;
- 5. RILIEVO DELL'ESISTENTE AL 1995 E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 6. EDIFICI ANCORA ESISTENTI AL 2015 E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 7. PIANO DI LOTTIZZAZIONE;
- 8. AREE CON DESTINAZIONI D'USO PUBBLICA -TAB. 1
- 9. DISPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA E CARATT. EDILIZIE E TIPOLOGICHE -TAB.2
- 10. PLANIMETRIA E PROFILI ALTIMETRICI DI VIALE CERAMICA E CIMINIERA
- 11. SEZIONI TIPO DELLE SEDI STRADALI CON PARCHEGGI PUBBLICI E RECINZIONI;
- 12. PLANIMETRIA PARCHEGGI P1-P2-P3-PL CON DESTINAZIONI DI USO PUBBLICO;
- 13. PARCHEGGIO TIPO DI PERTINENZA DI LOTTI PRODUTTIVI;
- 14. PARCHEGGI DI PERTINENZA DEI LOTTI H-R1-G+9-B-R2;
- 15. TIPI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI H-R1-G+9-R2-B-7-S1-S2-S-MT;

16. TIPI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI C1...C9-E I1.....I6;
17. DOCUMENTAZIONE PER VV.FF. AI SENSI DEL DPR 151/2011;
18. RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- 19-STATO DI FATTO DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI AL 2015;
20. SISTEMI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILABILI-TAB.3
21. RETE DI SCOLO ACQUE METEORICHE E PUNTI DI RECAPITO;
22. RETE DISTRIBUZIONE IDRICA;
23. RETE GAS METANO;
24. RETE TELEFONICA;
25. RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
26. RETE ENEL DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA;
27. COMPUTI METRICI ESTIMATIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
28. SCHEMA CONVENZIONE;
29. RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA;
30. VALUTAZIONI ECONOMICHE E RIFLESSI OCCUPAZIONALI;
31. STUDIO INSERIMENTO PAESISTICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Che in ottemperanza al parere dei Vigili del Fuoco di Rieti del 29.9.2016 la Soc. ha integrato la rete idrica di distribuzione dotandola di 2 bocche da incendio (idranti soprassuolo UNI DN70) come da allegato 22 aggiornato al 19.5.2017;

Che a seguito di incontri con la Società, in adempimento agli art. 5 e 16 del DPR 380/01, all'art. 20 del D.Lgs 50/16 e successive modifiche ed integrazioni, è stato aggiornato lo schema di convenzione (all. 28) e le opere di urbanizzazione (all. 27) nella quale si evince chiaramente che rispetto alla previsione iniziale di opere di urbanizzazione previste (€ 766.911,40) la Società si impegna a cedere aree del valore circa € 950.000,00 e realizzare opere di urbanizzazione del valore di € 1.279.566,00;

Che comunque sarebbe opportuno in base alla nota della Società SOFINCOS del 5.5.2017 assunta al prot. 2102 Che il Comune si faccia portavoce e carico di concordare con RFI l'utilizzazione del costruendo sottopasso ferroviario, dando la possibilità di riconnessione pedonale dell'area oggetto di PDL con il Piazzale della Stazione.

SI PROPONE

- di adottare il progetto di strumento attuativo e degli interventi edilizi all'oggetto **"RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO AREA INDUSTRIALE EX CERAMICA SBORDONI** presentato dalla Soc. Sofincos Srl composto dagli elaborati progettuali indicati DI SEGUITO:

1. CRITERI PROGETTUALI E NORME TECNICHE ATTUAZIONE;
2. AREE DI PROPRIETA' ;
3. ZONIZZAZIONE DI PRG (DGR808DEL 7.11.2008)
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVA DI PTP N. 4 E PTPR;
5. RILIEVO DELL'ESISTENTE AL 1995 E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
6. EDIFICI ANCORA ESISTENTI AL 2015 E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
7. PIANO DI LOTTIZZAZIONE;
8. AREE CON DESTINAZIONI D'USO PUBBLICA -TAB. 1
9. DISPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA E CARATT. EDILIZIE E TIPOLOGICHE -TAB.2
10. PLANIMETRIA E PROFILI ALTIMETRICI DI VIALE CERAMICA E CIMINIERA;
11. SEZIONI TIPO DELLE SEDI STRADALI CON PARCHEGGI PUBBLICI E RECINZIONI;
12. PLANIMETRIA PARCHEGGI P1-P2-P3-PL CON DESTINAZIONI DI USO PUBBLICO;
13. PARCHEGGIO TIPO DI PERTINENZA DI LOTTI PRODUTTIVI;
14. PARCHEGGI DI PERTINENZA DEI LOTTI H-R1-G+9-B-R;
15. TIPI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI H-R1-G+9-R2-B-7-S1-S2-S-MT;
16. TIPI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI C1...C9-E I1.....I6;
17. DOCUMENTAZIONE PER VV.FF. AI SENSI DEL DPR 151/2011;
18. RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- 19-STATO DI FATTO DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI AL 2015;

- 20.SISTEMI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILABILI-TAB. 3;
- 21.RETE DI SCOLO ACQUE METEORICHE E PUNTI DI RECAPITO;
- 22.RETE DISTRIBUZIONE IDRICA;
- 23.RETE GAS METANO;
- 24.RETE TELEFONICA;
- 25.RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- 26.RETE ENEL DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA;
- 27.COMPUTI METRICI ESTIMATIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- 28.SCHEMA CONVENZIONE;
- 29.RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA;
- 30.VALUTAZIONI ECONOMICHE E RIFLESSI OCCUPAZIONALI;
- 31.STUDIO INSERIMENTO PAESISTICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Aggiornati al 19.5.2017;

- Di approvare lo schema di Convenzione allegato n. 28 ) riaggiornato e delle aree da cedere al Comune e che dovrà regolare i rapporti con l'Ente;;
- Di dare atto che i pareri in premessa citati e che qui si intendono integralmente riportati, con le relative prescrizioni, costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano di Lottizzazione presentato e del presente deliberato cui la ditta dovrà conformarsi;
- Di dare atto che il Piano non è soggetto a VAS ai sensi della DGR n. 169 del 5.3.2010 in quanto ricade al punto 5/h del deliberato poiche' il piano attuativo e conforme agli strumento urbanistici ed è compreso tra quelli elencati all'art. 1 bis della legge regionale 36/87;
- Dovrà essere previsto il rispetto della legge n. 6/2008;
- Di trasmettere il presente atto unitamente alla documentazione tecnica ed amministrativa alla Regione Lazio -Ass.to Urbanistica e Casa -Settore VAS ;
- Di trasmettere il presente provvedimento , unitamente agli elaborati progettuali ed ai pareri , alla regione lazio Ass.to Urbanistica e Casa Via del Giorgione, per i conseguenti adempimenti e verifiche, ai fini della definitiva approvazione sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista paesaggistico;
- Di rendere il presente atto I.E.

PARERI ESPRESSI AI SENSI ART. 49 DEL d. Lgs 267/00

Tenuto conto della documentazione presentata, nei limiti della propria competenza, non si rilevano elementi ostativi a che l'intervento possa avere ulteriore corso e pertanto si esprime parere favorevole sotto l'aspetto formale e tecnico sugli elaborati del PDL presentato

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom DOTTI ANDREA

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA LA SUMMENZIONATA PROPOSTA

PRESO ATTO CHE SULLA STESSA SONO STATI ESPRESSI I PARERE DI CUI ALL'ART. 49 DEL D.LGS 267/00;

PRESENTI	N	VOTANTI	CON	VOTI	FAVOREVOLI
N	_____	CONTRARI	N	_____	ASTENUTI
N	_____				

LEGALMENTE RESI

DELIBERA

# COMUNE DI STIMIGLIANO

## PROVINCIA DI RIETI

Piazza Roma n. 6 Cap. 02048 P. IVA 00094130572 Tel. 0765.576038 Fax 0765.576078 Email: [com.stim@tiscali.it](mailto:com.stim@tiscali.it)

---

### SCHEMA DI CONVENZIONE

Ai sensi dell'art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato  
Dall'art. 8 legge 6 agosto 1967, n. 765 per l'intervento di

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA EX CERAMICA SBORDONI

Premesso

- Che la Società SO.FIN.COS. è proprietaria nel Comune di STIMIGLIANO di insediamenti industriali Ricadenti su un'area di mq. 75.294 censita in catasto al fg. 8, part. 121, 33 parte e 34; fg.9, part. 84, 85, 86, 87;
- Che la stessa ha redatto un piano di lottizzazione in attuazione delle prescrizioni del Prg vigente per La ristrutturazione dell'area nonché un progetto edilizio esecutivo dei singoli edifici, presentato dal Sindaco del Comune di STIMIGLIANO con istanza di approvazione contestuale del progetto stesso e dei progetti esecutivi dei singoli edifici, conferendo a detta approvazione valore di rilascio dei permessi a costruire;

Tra

Il Sig. Sindaco pro tempore del Comune di STIMIGLIANO (RI), domiciliato per la carica in STIMIGLIANO (RI) presso la sede comunale e SO.FIN.COS S.r.l. con sede in Roma, viale Piramide Cestia 1/C nella persona dell'Amministratore unico Ing. Simoncelli Valentino in qualità di proprietaria degli immobili in argomento; parte che nel proseguio del presente atto verrà indicata come "Società";

SI CONVIENE E SI STIPULA

Quanto segue:

**ART. 1** – La Società nella sua qualità di proprietaria avente titolo sul terreno compreso nel piano di cui la presente convenzione, sito in STIMIGLIANO, censito al catasto al Comune medesimo fg. 8 particelle: 121, 33 parte e 34; fg. 9 particelle 84-85-86-87 per un totale di mq. 75.294 di proprietà, si impegna a dare esecuzione al piano di ristrutturazione di cui alla presente, secondo gli elaborati relativi al medesimo, da ritenersi parte integrante della presente convenzione, cui si intendono allegati, nonché secondo le prescrizioni tecniche in essi elaborati contenute.

**ART. 2** – La Società cede e trasferisce gratuitamente al Comune di STIMIGLIANO, ai fini ed agli scopi di cui all'art. 28 legge 17.08.1942 n. 1150, così come modificato all'art. 6 Legge 06.08.1967 n. 765, sempre che il piano di lottizzazione di cui sopra venga autorizzato ed approvato ai termini di legge, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione più sotto elencate per complessivi mq. 18.831 del valore circa di €. 950.000,00. Più specificatamente, alle condizioni di cui sopra, cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di STIMIGLIANO le seguenti parti del proprio terreno e le relative opere di urbanizzazione da realizzare parte su dette aree e parte su aree di proprietà comunale, come indicato nell'elaborato All. 8, tabella 1 così ripartite:

- a) strade, per mq. 9.937
- b) parcheggi pubblici, per mq. 1780
- c) aree di natura ricreativa e sociale, per mq. 7.114
- d) reti idriche, fognarie, gas, telefoniche, di distribuzione elettrica e di illuminazione da realizzare sulle suddette aree.

La Società, a scomputo della quota del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati dal Comune pari a € \_\_\_\_\_ e senza operare alcun conguaglio attivo e/o passivo, si impegna a realizzare le opere come descritto negli elaborati facenti parte del progetto, secondo modalità, particolari tecnici e dettagli che sono precisati nel progetto di ogni singola opera, entro il termine fissato in 10 anni dal rilascio dei permessi a costruire da parte del Comune di STIMIGLIANO. Il valore delle suddette opere sarà pari ad € 1.008.382 così previsto dall'allegato 27) aggiornato al 19.5.2017.

**ART. 3** – La Società si impegna a perfezionare la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione e delle aree di proprietà di cui al precedente art. 2 al Comune entro 120 (centoventi) giorni dal termine dell'esecuzione delle opere a carico della stessa, come previsto nel piano attuativo, impegnandosi a predisporre il frazionamento inerente la cessione e ad effettuare il relativo atto di trasferimento a suo carico.

**ART. 4** – La Società, a scomputo della quota del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati dall'Ente è pari ad € \_\_\_\_\_ e senza operare alcun conguaglio attivo e/o passivo si impegna:

- ad attrezzare le aree sportive e ricreative di cui all'art. 2 c), con la realizzazione di un campo da tennis e di un campo di calcetto e la costruzione di spogliatoi, docce e servizi igienici come indicato negli elaborati progettuali All. 8 e All. 12;

- a realizzare un'area museale ai piedi della Ciminiera, simbolo storico del passato industriale del Comune

- e a cedere al Comune gratuitamente le suddette opere, come da art. 3). Il valore delle suddette opere funzionali all'intervento ed integrate con le urbanizzazioni primarie e pari ad € 271.184.

**ART. 5** – L'esecuzione delle opere di cui ai precedenti art. 2 e art. 4 avverrà quindi a cura della Società con materiali, modalità esecutive, particolari e dettagli relativi alle opere da eseguire indicate negli elaborati facenti parte del progetto di lottizzazione, previo rilascio di provvedimento di permesso a costruire per le suddette urbanizzazioni da parte del Comune di STIMIGLIANO. Da tale data decorrerà il termine di 10 anni per la realizzazione delle stesse. Le opere e gli insediamenti previsti nel piano di lottizzazione potranno essere realizzati per singoli interventi e per "aree attuative di intervento" i cui permessi a costruire potranno essere ritirati entro 5 anni dal rilascio dei permessi a costruire delle urbanizzazioni.

La dichiarazione di abitabilità/agibilità potrà essere richiesta solo dopo la verifica della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili alle aree edificate e l'avvenuto allaccio alle reti pubbliche, idrica, elettrica, fognaria, ovvero dell'adozione per quest'ultima di sistemi di scarico dell'affluente compatibili con la vigente legislazione e comunque approvati dalla asl competente.

**ART. 6** – La Società si impegna a realizzare in base ad accordi presi direttamente con l'Ente erogante, la rete per la distribuzione dell'energia elettrica nella zona sottoposta a piano attuativo secondo le modalità di detto Ente.

**ART. 7** – Le parti, nelle qualità di cui sopra, accettano la seguente regolamentazione del collaudo:

a – La Società si obbliga a chiedere il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria con raccomandata r.r. diretta al Sindaco entro e non oltre 30 gg. dalla data di ultimazione delle opere.

b – Il Sindaco, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione della raccomandata r.r. suddetta si impegna ad incaricare l'Ufficio Tecnico Comunale anche avvalendosi di professionisti esterni, per l'espletamento della procedura di collaudo ed a fissare una data non posteriore di 30 (trenta) giorni a quella di scadenza del precedente termine, per l'inizio effettivo delle operazioni; le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro i 30 (trenta) giorni successivi.

c – Il Sindaco si obbliga a riconoscere, a tutti gli effetti di legge, il collaudo superato positivamente entro i termini, che riconosce perentori, di cui al punto "b", salvo casi di forza maggiore di cui deve dare immediata e formale notizia alla Società richiedente;

d – La Società si impegna a sostenere le spese di collaudo;

e - Entrambe le parti si obbligano a definire ogni eventuale controversia derivante dal collaudo ad un collegio arbitrale composto da un Presidente la cui scelta, nel caso di disaccordo, verrà deferita al Presidente del Tribunale di Rieti, e da due membri nominati uno dalla Società e uno dall'Amministrazione Comunale.

F - La Società si obbliga ad eseguire tutte le opere necessarie per eliminare eventuali imperfezioni o incompletezze entro e non oltre il termine fissato dal Sindaco, tenendo conto delle caratteristiche del lavoro e di ogni altro utile elemento; termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni dalla consegna del rapporto del collaudatore ovvero del lodo arbitrale, salva, in quest'ultima ipotesi, l'impugnazione dello stesso.

**ART. 8** - La Società assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso delle opere durante tutto il periodo di esecuzione delle opere di cui all'art. 2 fino al momento della consegna delle stesse a regola d'arte; consegna che la Società si obbliga ad effettuare entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal favorevole collaudo intervenuto.

**ART. 9** - La Società o aventi causa, ciascuno per la parte loro spettanza si impegna a costituire a titolo di cauzione per gli adempimenti di cui all'art. 2 e art. 4, una polizza assicurativa per la cifra corrispondente alla quota del 10% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, , assommanti ad €. 798.631,92. Tale garanzia si intende costituita fino al termine più sotto indicato con espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di STIMIGLIANO, senza ricorso all'art. 1944 C.C. e senza attendere pronuncia del Giudice.

Tale garanzia sarà svincolata, nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano ultimate nel termine pattuito e sempre che il collaudo abbia dato esito positivo, entro 30 giorni dalla data del collaudo stesso.

**ART. 10** - La Società in caso di trasferimento a terzi degli oneri di cui alla presente convenzione, si impegna a richiamare e far accettare negli atti di trasferimento tutti gli obblighi della presente convenzione, nonché la trascrizione della convenzione medesima.

**ART. 11** - Negli atti di trasferimento di proprietà i contraenti si obbligano a richiamare e a far accettare tutti gli obblighi della presente convenzione. A tal fine la Società ed i contraenti si impegnano per se ed aventi causa a consegnare al comune entro 30 giorni copie autentiche di tutti gli atti di trasferimento che saranno stipulati. I contraenti e successori ed aventi causa restano solidamente responsabili dell'adempimento di tutti gli obblighi sorgenti dalla convenzione.

**ART. 12** - I rapporti con l'Amministrazione Comunale dovranno essere tenuti da un unico soggetto giuridico fino alla consegna definitiva di tutte le urbanizzazioni.

**ART. 13** - La Società autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, dichiarando fin d'ora di rinunciare alla ipoteca legale ed esonerando il Conservatore dei pubblici registri immobiliari da ogni responsabilità.

**ART. 14** - Le parti si impegnano alla stipulazione della presente convenzione entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'approvazione del piano di lottizzazione. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943, n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici favorevoli.

**ART. 15** - La Società assume ogni onere di natura fiscale e tributaria derivante dalla presente convenzione.

**ART. 16** - La Società si obbliga, ai sensi dell'art. 1329 C.C. a mantenere ferma la presente proposta di convenzione fino a quando l'Amministrazione comunale non deliberi sulla medesima.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

**LA SOCIETA'**

**IL SINDACO**