Schema di convenzione tra il Comune di Terni e la ditta *Corradi Sandro e Marco*, relativo al Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione di un edificio in via del Teatro Romano

§ § § § §

Premesso che:

I Sigg. *Sandro e Marco Corradi* sono proprietari di un edificio parzialmente diruto compreso all'interno di un isolato del Centro storico del Comune di Terni al quale si accede da via del Teatro Romano, distinto presso il catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 115 partic.lla n. 688;

l'edificio consiste attualmente in un fabbricato di un piano mancante della copertura a falde della quale se ne rinvengono le tracce sulle murature limitrofe di altezza alla gronda pari a m. 4.20 e di superficie coperta pari a mq 110;

lo stesso immobile risulta compreso nel P.R.G. del Comune di Terni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008, e nella *Variante parziale al PRG a contenuto complesso* approvata con Delib. C.C. n 33 del 27.9.2018, con destinazione di Zona AAV1 per *verde privato;*

la normativa di riferimento per l'immobile in questione risulta costituita dall'art. 174 delle N.T.A. del P.R.G. come integrata e modificata dalla intervenuta *Variante parziale al PRG a contenuto complesso* di seguito riportata:

art. 174 – Verde privato (AV1 e AV2)

1. Sono destinate ad orto o giardino. Non sono consentite nuove costruzioni ma solo interventi di recupero e consolidamento, fino alla ristrutturazione edilizia, delle costruzioni eventualmente presenti aventi le caratteristiche indicate all'art.22 del RR n.2/2015
2. ..(omissis) ..

In base a quanto disposto dalla sopra riportata normativa gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti quali quello in oggetto, consistono nel recuper, consolidamento e ristrutturazione edilizia, l'attuazione dei quali, nel caso prevedano opere che rientrano nella categoria di ristrutturazione edilizia pesante, può avvenire subordinatamente alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e previa stipula della relativa convenzione urbanistica

A tal fine, e conformemente a quanto disposto dalla sopracitata normativa, la ditta *Corradi Sandro e Marco* ha presentato una proposta di piano attuativo composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica illustrativa;*
- *Relazione storica;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Fascicolo Documentazione catastale;*
- *Relazione storica;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Stato di fatto: pianta, prospetto e sezioni– tav. 01;*
- *Progetto: pianta, prospetto e sezioni – tav. 02;*
- *Schema di convenzione*

che prevede sostanzialmente:

- la ristrutturazione edilizia pesante del fabbricato diruto esistente con la sostituzione della preesistente copertura a falde inclinate con una copertura piana praticabile;
- la realizzazione del nuovo fabbricato ristrutturato di un piano f.t. con destinazione d'uso direzionale (Ufficio) di superficie coperta pari a mq 92,00 (minore di quella preesistente pari a

mq 110,00) con volumetria di mc 276, e di altezza alla gronda pari a m. 3.00 (minore della preesistente pari a m. 4.20);

- la realizzazione degli allacci e degli adeguamenti alle reti infrastrutturali esistenti;

il piano non prevede la localizzazione di dotazioni urbanistiche relative agli standards della destinazione d'uso direzionale, quali parcheggio o spazi pubblici, in quanto la L.R. 1/2015 all'art. 67 c.2 stabilisce che "*per gli interventi nei centri storici non è richiesta la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e funzionali minime previste dalle vigenti normative*"; inoltre il R.R. 2/2015 (artt. 85 c.6-7, art. 86 c.8, art. 87 c.9) per gli stessi interventi ricadenti negli ambiti dei centri storici, non stabilisce l'obbligo di reperimento delle dotazioni territoriali derivanti dall'applicazione degli standards urbanistici; infine, conformemente a quanto disposto dalla normativa regionale, anche gli stessi *Criteri e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali* definiti dall'Amm.ne Com.le, approvati con la deliberazione di G.C. n. 342 del 24.11.2018 (confermata dalla successiva Delib. Comm. Straord. n. 49 del 23.5.2018) per l'Ambito territoriale del centro storico, denominato *Zona 1* non prevede possibilità di monetizzazioni di dotazioni territoriali;

il Piano Attuativo, in merito all' obbligo del recupero delle acque piovane di cui al 4° c. dell'art. 32 del Regolamento Regionale 18/02/2015, tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento previsto, non è dovuto;

per quanto attiene alla permeabilità dei suoli di cui all'art. 33 c. 2, anche tale obbligo non sussiste nel caso degli interventi edilizi che ricadono nei centri storici,

le opere di urbanizzazione previste consistono nei soli allacci alle reti infrastrutturali esistenti, il cui importo non potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione relativo ai Permessi di costruire;

gli elaborati costituenti la proposta progettuale, sono stati altresì trasmessi all'*Ufficio Centro storico* del Comune di Terni, il quale con nota prot. 5250 del 14.1.2020 ha espresso in merito parere favorevole;

la proposta di Piano Attuativo, ai sensi del 1° c. lett. a) dell'art. 112 della L.R. 1/15, è stata inoltrata alla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* al fine dell'espressione del parere di competenza, emesso nella seduta del 26.02.2020 con parere favorevole;

la Regione Umbria, relativamente agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/01 ha espresso in data 21.1.2020 (nota prot. 8192) il proprio parere favorevole;

relativamente alla procedura di *Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (*Valutazione Ambientale Strategica), essa risulta esperita e verificata nell'ambito dello strumento urbanistico preordinato, la *Variante parziale al PRG a contenuto complesso* approvata con Delib. C.C. n 33 del 27.9.2018;

con deliberazione n. 91 del 13.5.2020 la Giunta Comunale ha adottato il *Piano Attuativo d'iniziativa privata in via del Teatro Romano,* esprimendo altresì parere favorevole per gli aspetti idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, come prescritto dall'art. 56 c. 12 della L.R. 1/2015, tenuto conto del parere favorevole espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del 26.2.2020;

il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la *Direzione Pianificazione territoriale* per un periodo di 15 giorni dal 16.6.2020 al 1.7.2020, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.31 del 16.6.2020 e all'Albo Pretorio on line dal 16.6.2020 al

1.7.2020 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 1.7.2020 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot.183687 del 6.10.2020, registrata al Prot. comunale con il n. 119276 del 6.10.2020 ha trasmesso al Comune di Terni il *Nulla osta* sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 56 c.6 della L.R. 1/2015;

il Piano Attuativo in questione, è stato infine definitivamente approvato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in base all'art. 89 c.2 della L.R. n. 8 del 16.9.2011 con atto n. …. del …. , con il quale è stato altresì approvato il progetto delle opere di urbanizzazione inerenti lo stesso piano;

occorre pertanto stipulare, con la ditta attuatrice dell'intervento, l'apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito del piano attuativo secondo il relativo progetto, la cessione al Comune delle relative aree, l'eventuale concessione in diritto di superficie, l'asservimento di aree per uso pubblico a favore del Comune di Terni, e la monetizzazione delle superfici di areni applicazione del principio dei comparti perequativi;

tutto ciò premesso

nell'intesa che le premesse costituiscono parte integrante del presente atto e nel medesimo si intendono riportate e trascritte ad ogni effetto di Legge tra il Comune di Terni come appresso rappresentato ……. e la ditta *Corradi Sandro e Marco* che si impegna per se stessa, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione dell'intervento edilizio previsto nel Piano attuativo attuativo per la ristrutturazione di un edificio in via del Teatro Romano, che interessa gli immobili così distinti presso il Catasto di Terni:

Fabbr Fg 115 Part.lla 688 di mq 110 di proprietà Corradi Sandro e Marco

Art. 2 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La *Ditta attuatrice*, si obbliga, per sé stessa e aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere a suo completo carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata consistenti negli allaccio alle reti infrastrutturali esistenti,

Il costo delle opere di urbanizzazione, non potrà essere scomputato dagli oneri concessori di urbanizzazione relativi ai Permessi di costruire.

Art. 3 – Termini convenzionali

Le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione, dovranno essere realizzate ed ultimate, entro e non oltre *anni 4 (quattrocinque)* dalla stipula dell'atto stesso e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultima costruzione edilizia.

La *Ditta Attuatrice* potrà comunque richiedere al Comune un'eventuale motivata proroga dei termini ai sensi della vigente normativa.

Art. 4 – Variazioni dei lavori

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dalla *Ditta Attuatrice* varianti senza la preventiva approvazione del Comune. Tale approvazione potrà essere rifiutata solo per fondati motivi e, comunque, mai nel caso in cui la variante sia necessaria per la corretta esecuzione delle opere stesse, anche in ragione delle sopravvenute necessità/carenze determinatesi nel corso dei lavori.

Gli eventuali ulteriori lavori che, nel corso della realizzazione delle opere, si rendessero necessari per l'osservanza di disposizioni sopravvenute, nonché l'eventuale progettazione ed esecuzione dello spostamento e del ripristino funzionale delle utenze in genere e delle infrastrutture dei servizi pubblici e privati dovranno essere eseguiti a cura e spese della *Ditta Attuatrice*.

La *Ditta Attuatrice* (e/o i loro aventi causa), per tutta la durata delle opere deve provvedere a propria cura e spese, all'assicurazione per responsabilità civile nei riguardi di terzi per danni causati o comunque riconducibili direttamente e/o indirettamente alle strutture dell'impianto e/o alle sue infrastrutture. Essa (e/o i loro aventi causa), inoltre, per tutta la durata delle opere è obbligata a tenere indenne l'Amministrazione da qualunque responsabilità al riguardo

Art. 5 – Adempimenti funzionali

A cura e spese della *Ditta Attuatrice* dovranno essere ottenute tutte le autorizzazioni e/o certificazioni necessarie per l'agibilità e funzionamento degli impianti.
La stessa Ditta dovrà altresì farsi carico dello spostamento delle reti dei servizi e della sistemazione del soprassuolo.

Il Comune resta estraneo a tutti i rapporti della società con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra la società e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque far assumere una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

La *Ditta Attuatrice* inoltre, rimane obbligata a osservare e far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 6 – Controversie e Risoluzioni

Il Comune viene sollevato da eventuali danni che durante e dopo l'esecuzione dei lavori potrebbero essere arrecati a persone o cose per causa diretta o indiretta o, in ogni modo, riconducibili all'opera convenzionata e/o alle sue infrastrutture ad esclusione dei danni imputabili a successivo uso pubblico delle opere o alla manutenzione delle medesime dopo l'avvenuto collaudo.

Art. 7 – Cessione a terzi

La *Ditta Attuatrice* si obbliga espressamente a rendere nota ed inserire la presente convenzione in qualsivoglia atto di cessione, totale o parziale, a qualsiasi titolo, effettuato nei confronti di terzi e/o qualsivoglia atto di costituzione di diritto a favore di terzi. L'inadempimento a tale clausola comporta responsabilità della *Ditta Attuatrice* e/o successori aventi causa. Con tale adempimento resta invece esonerata da qualsiasi responsabilità derivante da violazioni agli stessi da parte del cessionario/avente causa.

Resta inteso che la *Ditta Attuatrice* con la cessione/costituzione del diritto a favore dell'avente causa, è liberata da ogni onere/obbligo/responsabilità inerente a quanto ceduto.

Art. 8 – Trascrizione e spese

Ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985 per la stipula del presente atto le parti producono il certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate dall'intervento edilizio, rilasciato dal Comune di Terni in data ..... prot. n ..... che si allega al presente atto.

La presente Convenzione sarà trascritta integralmente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico della *Ditta attuatrice*

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale ed all'uopo sollevano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 9 – Disposizioni finali

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.