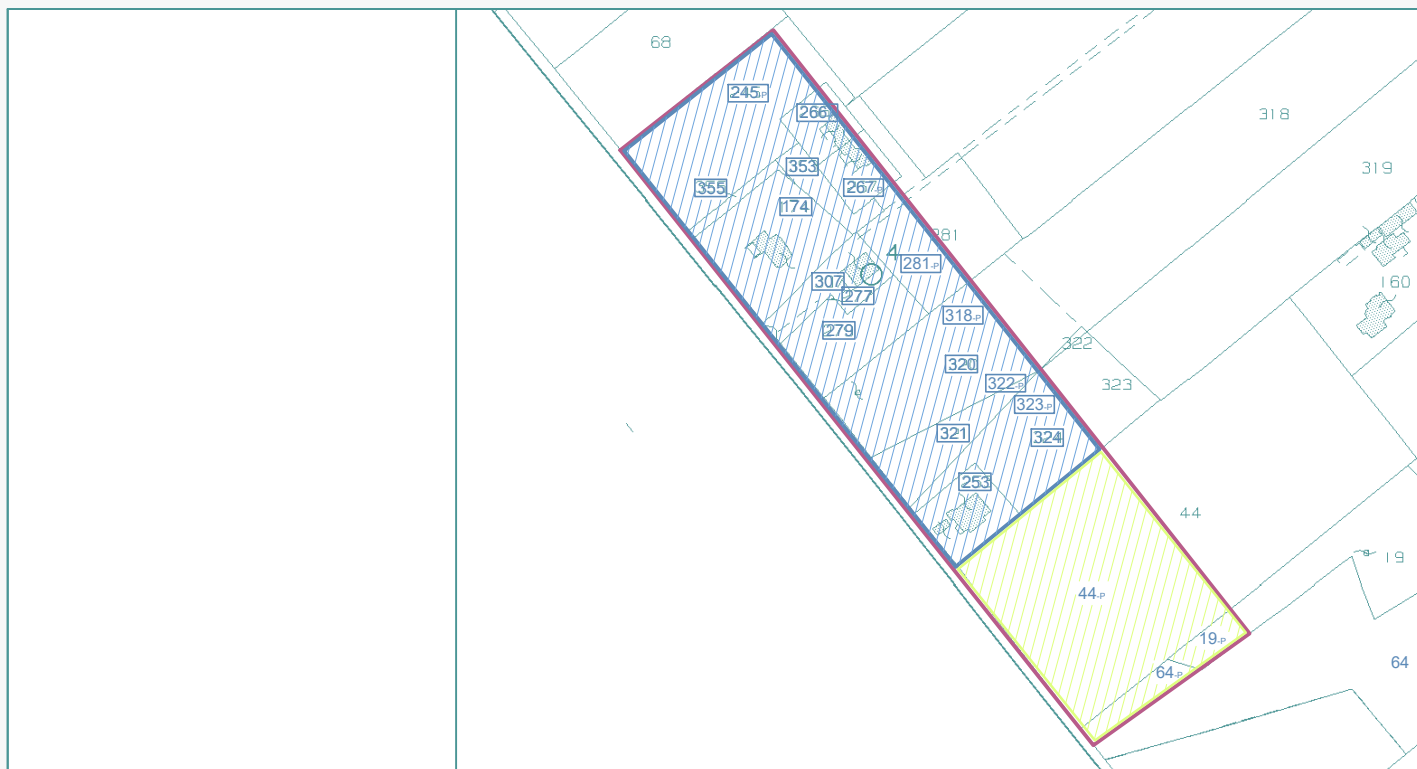




Comune di Montalto di Castro

Provincia di Viterbo

Piano di Lottizzazione Convenzionata "Borghi Etruschi"



PROGETTAZIONE URBANISTICA

AMBITO DI INTERVENTO: Montalto di Castro - Strada di Campomorto		SCALA:
TAVOLA: F-b PROGETTO	ELABORATO: SCHEMA DI CONVENZIONE	Data: 18.03.2026
Aggiornamento coordinato e precisazioni grafico-descrittive		Rev: 29.04.2026
COMMITTENTE: Associazione Borghi Etruschi	PROGETTISTA: Ing. Fabrizio Mezzoprete	

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

(provincia di Viterbo)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato «Borghi Etruschi»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Artt. 2-13 NTA della Variante Generale al PRG (D.G.R. n. 118 del 27-02-2018)

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila_____ addì _____ del mese di _____ (___/___/___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, segretario comunale del Comune
di Montalto di Castro (VT) competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18
agosto 2000, n. 267, si sono costituiti i Signori:

CHESSA CATERINA nata a ORUNE (NU) il 02/02/1928, (CHSCRN28B42G147S) residente in
Montalto di Castro (VT), Strada di Campomorto snc in qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di
Montalto di Castro (VT), individuata in catasto ai mappali 245, 355, 307, 281, 353 del foglio n. 61 della
superficie catastale complessiva di mq. 10.102, mentre la superficie reale rilevata e ricompresa nell'area
perimetrata dal P.R.G vigente quale area del comparto C3 è pari a mq. 5.361;

FRATTO FRANCESCA nata a TARQUINIA (VT) il 02/01/1976 (FRTFNC76A42D024P) residente in
Montalto di Castro (VT), Strada di Campomorto snc in qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di
Montalto di Castro (VT), individuata in catasto al mappale 266 del foglio n. 61 della superficie catastale di mq.
784, mentre la superficie reale rilevata e ricompresa nell'area perimetrata dal P.R.G vigente quale area del
comparto C3 è pari a mq. 580;

FRATTO LAURA nata a TARQUINIA (VT) il 02/01/1976 (FRTLRA76A42D024H) residente in
Montalto di Castro (VT), Strada di Campomorto snc in qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di
Montalto di Castro (VT), individuata in catasto al mappale 267 del foglio n. 61 della superficie catastale di mq.
784, mentre la superficie reale rilevata e ricompresa nell'area perimetrata dal P.R.G vigente quale area del
comparto C3 edificabile è pari a mq. 580;

FRATTO FEDERICO nato a TARQUINIA (VT) il 29/01/1977 (FRTFRC77A29D024S) residente in
Viterbo (VT), Via _____ in qualità di comproprietario con le sorelle sopra menzionate
FRATTO FRANCESCA e **FRATTO LAURA**, dell'area sita nel Comune di Montalto di Castro (VT),
individuata in catasto al mappale 174 del foglio n. 61 della superficie catastale di mq. 2.623, mentre la
superficie reale rilevata e ricompresa nell'area perimetrata dal P.R.G vigente quale area del comparto C3 è pari
a mq. 2.623;

PIRAS CONSOLATA nata a ORUNE (NU) il 05/08/1957 (PRSCSL57M45G147J) residente in Montalto
di Castro (VT), Via _____ in qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di Montalto
di Castro (VT), individuata in catasto ai mappali 277 e 279 del foglio n. 61 della superficie catastale
complessiva di mq. 1.867, mentre la superficie reale rilevata e ricompresa nell'area perimetrata dal P.R.G
vigente quale area del comparto C3 edificabile è pari a mq. 1.867;

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Protocollo Arrivo N. 14050/2026 del 11-05-2026
Allegato 4 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

FIORAVANTI RITA ANGELA nata a PRECI (PG) il 28/10/1949 (FRVRNG49R68H015A) residente in Montalto di Castro (VT), Via _____ in qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di Montalto di Castro (VT), individuata in catasto ai mappali 320, 318, 322 del foglio n. 61 della superficie catastale complessiva di mq. 19.231, mentre la superficie reale rilevata e ricompresa nell'area perimetrata dal P.R.G vigente quale area del comparto C3 è pari a mq. 3.795;

FIORAVANTI ALBA DOMENICA nata a PRECI (PG) il 05/02/1951 (FRVDNC51B45H015O) residente in Montalto di Castro (VT), Via _____ in qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di Montalto di Castro (VT), individuata in catasto ai mappali 321, 324, 253 (quest'ultima per ½) del foglio n. 61 della superficie catastale complessiva di mq. 5.816, mentre la superficie reale rilevata e ricompresa nell'area perimetrata dal P.R.G vigente quale area del comparto C3 è pari a mq. 4.395;

GAMMAITONI LAURA nata a ORBETELLO (GR) il 22/02/1986 (GMLRA86B62G088E) residente in Montalto di Castro (VT), Via _____ in qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di Montalto di Castro (VT), individuata in catasto al mappale 253 (per ½) del foglio n. 61 della superficie catastale di mq. 599 (1/2 del totale) mentre la superficie reale rilevata e ricompresa nell'area perimetrata dal P.R.G vigente quale area del comparto C3 è pari a mq. 599;

Eventuali altri o eredi sopravvenuti _____ ..

tutti soggetti facenti parte dell'Associazione **BORGHI ETRUSCHI** costituitasi in data 27 settembre 2019 con sede in Via dei Volsini 18 presso lo studio dell'Ing. Fabrizio Mezzoprete, nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e l'**Arch. MARCO GUARISCO** nato a TARQUINIA il 24/12/1982 (GRSMRC82T24D024X) in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Montalto di Castro (VT) che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. ____ in data _____

(oppure)

con atto del Sindaco n. ____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 19.800 c.a. e nella vigente Variante Generale al Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 118 in data 27-02-2018 sono classificate come segue:
- zona omogenea “C”, sottozona “C3” Espansione Edilizia;
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato **“Borghi Etruschi”**;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 5964 del 01 marzo 2021;
- g) la richiesta di attivazione da parte del Comune di Montalto di Castro (VT), in qualità di Autorità Procedente, con nota prot.n. 7697 del 16/3/2021, acquisita al protocollo regionale al n.239128 del 17/3/2021, della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006 per il Piano attuativo in oggetto;
- h) la Determinazione della Regione Lazio, Direzione Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, n. G03071 del 08/03/2023 concernente l'Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006 del Piano di Lottizzazione Convenzionata Borghi Etruschi;
- i) l'istanza di Verifica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 del Piano di Lottizzazione Convenzionata Borghi Etruschi, acquisita al protocollo del Comune di Montalto di Castro con il n. 35680 in data 26-10-2023 ed inviata dallo stesso Comune in data 30-11-2023 con protocolli 39954-39956-39957 e con protocollo 4033 del 05-12-2023 alla Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici - Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico

Regionale;

- l) la Determinazione della Regione Lazio Direzione Regionale Lavori Pubblici - Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio n. G16647 del 12-12-2023 concernente il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999, per il "Piano di Lottizzazione Convenzionata denominata "Borghi Etruschi" - Strada di Campomorto" nel Comune di Montalto di Castro (VT);
- m) la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- n) la nota prot. ____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- o) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere

estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. I termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera n) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione da parte dei proponenti, o loro aventi causa.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni salvo proroghe.
3. In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti, o loro aventi causa, devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
6. La cessione della proprietà delle eventuali aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 5. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo redatto dall' Ing. Fabrizio Mezzoprete, e di seguito descritte:
 - la viabilità carrabile;
 - il verde pubblico;
 - parcheggi di superficie;
 - percorsi pedonali su marciapiede;
 - tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.
2. Le potenzialità necessarie per il funzionamento dei servizi (kw per l'energia elettrica, Gas metano, n. utenze telefoniche, n. utenze acqua, ecc..) devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto nel Piano, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166 e smi.;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia, o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) le eventuali opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
4. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) predisposizione impianto per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
 - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

Rientrano tra le opere per l'urbanizzazione degli insediamenti anche quelle da realizzare all'esterno del

perimetro dell'area di intervento di cui alla presente convenzione urbanistica, in quanto trattasi di opere funzionalmente connesse al comparto di intervento, su aree di proprietà comunale.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. I proponenti si impegnano a far realizzare le eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 che, per disposizioni normative o convenzionali, sono riservate in regime di esclusiva, ai soggetti che operano in tale regime, i quali ne curano altresì l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo tecnico e funzionale.
2. I proponenti provvedono ad incaricare direttamente i soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, per la realizzazione delle opere in conformità e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Tutte le opere sono a cura e spese a carico dei proponenti, in modo che le stesse possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
3. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6.

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere. Le parti convengono che gli importi stimati per le opere di urbanizzazione primaria potranno essere perfezionati e rimodulati in ragione dell'aggiornamento dei prezzi di mercato ai nuovi prezziari attualmente in vigore ed in ragione delle eventuali indicazioni previste dall'Ente comunale.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed approvazione secondo le procedure di legge.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 9, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati esecutivi del piano attuativo, ivi compresa idonea documentazione che dimostri il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire così come rideterminato ai sensi dell'articolo 9, comma 1.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta

del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso di tutti i requisiti previsti per legge.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali aggiuntive a carico dei proponenti.

ART. 13 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici individuate dal Piano attuativo e che verranno cedute gratuitamente al Comune di Montalto di Castro sono evidenziate graficamente alla Tav. 10, nel dettaglio sono le seguenti: (strade, parcheggi, marciapiedi, aree a verde,.....) per un totale di mq._____.

ART. 14 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti (opere di urbanizzazione primaria) comprensive di IVA, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal computo metrico economico integrante il progetto e approvato unitamente al piano attuativo. Tale importo potrà essere perfezionato e rimodulato come previsto all'art. 9 comma 1.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità

di ogni altro adempimento connesso; tutta via la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 17, comma 4 oppure comma 5.

4. 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. La garanzia si estingue per il 90 % (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi previsti di cui alla presente convenzione sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 3 (tre) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 17, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 19, comma 1.

ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI INTERNI AI LOTTI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione degli edifici interni ai lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 fatto salvo il fatto che non sia dovuto in quanto già assolto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 10.

ART. 16 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni piano volumetriche delle caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici nel pieno rispetto nelle norme di attuazione del piano attuativo, in particolare alle prescrizioni generali di cui all'art. 3 delle stesse N.T.A., sempreché non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali, delle altezze e degli indici urbanistici;
 - b) lo spostamento dei passi carrai e pedonali previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti o delle aree a standard, con la variazione del numero dei lotti, fatta salva la non riduzione dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese dei proponenti che ne sostengono i relativi oneri.
2. Il Comune provvede all'approvazione degli atti di collaudo (ovvero del certificato di regolare esecuzione) entro _____ mesi dalla presentazione, termine decorso il quale l'approvazione si intende resa in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5. del presente articolo; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di

tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, della presente convenzione.

ART. 18 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata (all'____) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale.
3. Le aree sono 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.
4. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze sia delle aree da cedere al Comune che tra privati qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni o di modifiche di cui all'art. 16 comma 2 verificatesi in sede di attuazione, allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza di approvazione degli atti di collaudo (ovvero del certificato di regolare esecuzione) per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2.
2. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate

o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

ART. 20 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale di Civitavecchia.

ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- a) Tav A - Relazione Illustrativa Generale;
- b) Tav B - Relazione Geologica e Geomorfologica;
- c) Tav C - Norme Tecniche di Attuazione;
- d) Tav D - Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- e) Tav E - Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione.
- f) Tav 1 Analisi Inquadramento Territoriale;
- g) Tav 2 Analisi Quadro Di Unione;
- h) Tav 3 Analisi P.T.P.R.;
- i) Tav 4 Analisi Variante Generale Al P.R.G.;
- j) Tav 5 Analisi P.A.I.;
- k) Tav 6 Progetto Planimetria Catastale;
- l) Tav 7 Progetto Planimetria Piano Quotato;
- m) Tav 8 Progetto Sezioni Piano Quotato;
- n) Tav 9 Progetto Zonizzazione;
- o) Tav 10 Progetto Viabilità Generale e Parcheggi;
- p) Tav 11 Progetto Planivolumetrico;
- q) Tav 12 Progetto Linee Massimo Ingombro Confini;
- r) Tav 13 Progetto Tipologie Edilizie;
- s) Tav 14 Progetto Fognature;
- t) Tav 15 Progetto Rete Idrica;
- u) Tav 16 Progetto Rete Pubblica Illuminazione;
- v) Tav 17 Progetto Rete Elettrica Mt E Bt;
- w) Tav 18 Progetto Rete Telefonica;
- x) Tav 19 Progetto Particolari Costruttivi.

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle

deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 22 - SPESE

1. 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. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. 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.
3. 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; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Protocollo Arrivo N. 14050/2026 del 11-05-2026
Allegato 4 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente