

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

tra il Comune di Verucchio e i Sig. ri \_\_\_\_\_, per il permesso di Costruire convenzionato interessante aree site in Verucchio (ai sensi dell'art. 28 L.1150/42 e dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 ss. mm. li.);

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, davanti a me Dottor \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_, con residenza in \_\_\_\_\_ sono comparsi:

– il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in rappresentanza del Comune di Verucchio, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia - Ambiente, tale nominato con decreto del Sindaco in data prot. \_\_\_\_\_, al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000;

;

– il Sig. o Sigg.ri \_\_\_\_\_ (oppure) il legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ sig. \_\_\_\_\_ nato/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente/i a \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_, in qualità di proprietari/o, nel presente atto in seguito denominato/i il/i "soggetto/i attuatore/i",

detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo e quindi

fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il/i soggetto/i attuatore/i e i suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte dell'organo competente unitamente al Permesso di Costruire convenzionato.

**PREMESSO**

- che il/i soggetto/i attuatore/i in qualità di proprietario/i dei terreni siti in Verucchio, distinti nel catasto di detto Comune al foglio n. \_\_\_\_\_, mappali nn. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ e al foglio n. \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ (parte), per una estensione complessiva catastale di mq \_\_\_\_\_, ha presentato richiesta di P.d.C. convenzionato interessante detti terreni;
- che in data \_\_\_\_\_ è stata presentata al Protocollo del Comune la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato relativo a " \_\_\_\_\_", allegando il progetto definitivo-esecutivo, comprensivo di quadro economico, delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio e lo schema di convenzione;
- che il P.d.C. convenzionato in argomento interessa un'area destinata a \_\_\_\_\_ dal PSC/RUE vigente e regolamentata dall'art. \_\_\_\_\_ delle NTA;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto P.d.C. convenzionato è stato predisposto a firma del tecnico \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ dell'Ordine professionale de \_\_\_\_\_ iscritto

all'albo al n° \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, secondo il disposto delle leggi vigenti in materia;

- che il/i soggetto/i attuatore/i dichiara/no di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R.380/2001 e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- che i "soggetti attuatori" garantiscono che le aree da cedere sono prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà

(oppure in alternativa)

Il "soggetto attuatore" dichiara che le aree da cedere sono gravate dai seguenti vincoli / servitù:

\_\_\_\_\_

- che la Giunta Comunale ha approvato lo schema di convenzione relativo al P.d.C. convenzionato in oggetto con deliberazione n° del \_\_\_\_\_, esecutiva in termini di legge;
- 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 P.d.C. convenzionato;

(oppure)

che sull'area gravano i seguenti vincoli:

1) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

2) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

3) sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e all'art. 34 della L.R. n. 47/78, in conformità al vigente PTCP;

4) altro;

oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.d.C. convenzionato;

tutto ciò premesso e considerato

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI**

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
2. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui/loro vincolante in solido fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 102, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016.

3. Il/i soggetto/i attuatore/i è/sono obbligato/i in solido per sé e per suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 5. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal/i soggetto/i attuatore/i 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 5.
4. Il/i soggetto/i attuatore/i, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna/no a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del/i soggetto/i attuatore/i e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal/i soggetto/i attuatore/i 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.
6. La presente convenzione non esime dall'osservanza dalle normative vigenti sia a livello nazionale, sia a livello regionale e comunale.

## Art. 2 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. L'attuazione del P.d.C. convenzionato dovrà essere eseguita rispettando le norme tecniche di attuazione del PSC/RUE vigente, oltre ai vincoli di carattere. Il P.d.C. convenzionato è costituito dagli elaborati sotto indicati, che costituiscono il progetto definitivo-esecutivo delle opere pubbliche:
  - *Inserire Elenco elaborati* relativi al P.d.C. convenzionato;
2. Il P.d.C. convenzionato prevede il seguente dimensionamento:
  - Superficie territoriale: \_\_\_\_\_
  - Capacità edificatoria massima: \_\_\_\_\_, così suddivisa: \_\_\_\_\_

### SUDDIVISIONE PER DESTINAZIONI D'USO

- o \_\_\_\_\_;
- o \_\_\_\_\_;
- o \_\_\_\_\_.

### (eventuale) SUDDIVISIONE PER PROPRIETA'

- o \_\_\_\_\_;
- o \_\_\_\_\_;
- o \_\_\_\_\_.

Parametri edilizi:

- Indice max di UT/ST \_\_\_\_\_

- h max degli edifici \_\_\_\_\_
- distanza dai confini \_\_\_\_\_
- distanza dalle strade \_\_\_\_\_
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti \_\_\_\_\_

Standard:

- aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti \_\_\_\_\_
- aree per le attrezzature e spazi collettivi \_\_\_\_\_
- altre dotazioni \_\_\_\_\_

Cessioni/attrezzamenti:

- aree cedute al Comune come opere di urbanizzazione primaria \_\_\_\_\_
- aree cedute al Comune come opere di urbanizzazione secondaria \_\_\_\_\_
- aree cedute al Comune senza opere \_\_\_\_\_
- (eventuale) aree cedute come opere aggiuntive \_\_\_\_\_
- (eventuale) aree asservite gratuitamente all'uso pubblico \_\_\_\_\_
- (eventuale) attrezzature in aree già di proprietà comunale \_\_\_\_\_

3. Qualora non vi sia uniformità nei diversi elaborati del progetto relativamente alle opere da eseguire, l'Amministrazione dovrà indicare quale elaborato deve essere preso in considerazione. Qualora il progetto non sia sufficientemente chiaro sia per quanto concerne gli elaborati grafici e la versione approvata lasci spazio a diverse opzioni, l'Amministrazione dovrà decidere la soluzione da adottare.

### **Art. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Il/i soggetto/i attuatore/i, ai sensi di legge, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:
  - a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole;
  - (comma da inserire nel caso in cui siano previste aree da cedere non attrezzate) a cedere gratuitamente al Comune le eventuali aree prive di opere di urbanizzazione, nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione. In particolare i "soggetti attuatori" si obbligano per essi stessi e per i loro aventi causa a cedere, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, le aree rientranti nel perimetro di P.d.C. convenzionato e non destinate dal progetto né all'edificabilità privata, né alle opere di urbanizzazione. Pertanto i "soggetti attuatori" ovvero i loro aventi causa sono consapevoli che non sarà rilasciato alcun permesso di costruire prima che siano state cedute al Comune di Verucchio tali aree. Esse dovranno essere cedute vuote e prive di qualsivoglia tipo di materiale o rifiuto. Sull'area deve essere effettuato lo sfalcio dell'erba, devono essere eliminate eventuali vegetazioni infestanti e il terreno deve essere livellato in

modo da eliminare eventuali avvallamenti;

- (comma da inserire qualora siano previste opere pubbliche aggiuntive) ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere pubbliche aggiuntive \_\_\_\_\_
- (comma da inserire qualora sia previsto il solo attrezzamento di aree già di proprietà comunale come opere di urbanizzazione) ad assumere a proprio carico l'attrezzamento di aree già di proprietà comunale come opere di urbanizzazione;

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed eventuali aggiuntive deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
3. Gli elaborati grafici relativi alle opere di urbanizzazione devono contenere l'indicazione della sagoma di massimo ingombro degli edifici e dei principali parametri edilizi.
4. La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro il termine 01.01.2023 (L.R. 24/2017).
5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali opere aggiuntive ricadenti nel P.d.C. convenzionato e le opere relative ai fabbricati dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire e completate entro 3 anni dalla stessa data. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della L.R. 15/2013.

(eventuale da inserire se sono previste opere aggiuntive) Le eventuali opere aggiuntive non ricadenti nel pdc convenzionato, sottoposte a progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del D. Lgs. 50 2016 dovranno essere ultimate in conformità a quanto previsto dall'art. 11 comma 9 della presente convenzione.

6. Decorsi i termini di cui al comma precedente per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria secondaria ed eventuali aggiuntive, si procede in analogia a quanto già previsto dalla legge 1150/1942, pertanto rimane fermo, fino alla modifica dello strumento urbanistico vigente, l'obbligo di osservare le prescrizioni stabilite dal P.d.C., fermo restando la facoltà dell' A.C. di avvalersi della fideiussione per realizzare le opere di urbanizzazione non attuate in tutto o in parte dal soggetto proponente.
7. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013, potrà essere presentata al comune, oltre che nel rispetto della normativa vigente, solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale favorevole delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed eventuali aggiuntive ed alla cessione dei relativi terreni al Comune di Verucchio. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi i locali saranno inutilizzabili.
8. (solo per insediamenti produttivi) L'immediato esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010, sarà possibile, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole nel P.d.C. convenzionato e di cessione delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive.

#### **ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Il/i soggetto/i attuatore/i contribuisce/ono alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le altre dotazioni, attraverso il pagamento del contributo di costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con riferimento alle disposizioni definite dalla Regione vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.

## 2. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate a carico del/i soggetto/i attuatore/i a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto. L'esecuzione da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria vale come corrispettivo dell'onere di U1 dovuto qualora l'importo delle opere di urbanizzazione derivante dal quadro economico risulti uguale o superiore all'importo degli oneri di U1. Diversamente dovrà essere corrisposta al Comune di Verucchio da parte dei "soggetti attuatori" la differenza fra gli importi degli oneri di U1 dovuti e l'importo delle opere di urbanizzazione derivante dal quadro economico.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta ad euro \_\_\_\_\_

## 3. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono realizzate a carico del/i soggetto/i attuatore/i a scomputo dell'onere di urbanizzazione secondaria dovuto. L'esecuzione da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione secondaria vale come corrispettivo dell'onere di U2 dovuto qualora l'importo delle opere di urbanizzazione derivante dal quadro economico risulti uguale o superiore all'importo degli oneri di U2. Diversamente dovrà essere corrisposta al Comune di Verucchio da parte dei "soggetti attuatori" la differenza fra gli importi degli oneri di U2 dovuti e l'importo delle opere di urbanizzazione derivante dal quadro economico.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta ad euro \_\_\_\_\_

4. Ai fini del ritiro del P.d.C. convenzionato, il soggetto attuatore dovrà versare l'importo degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 5. COSTO DI COSTRUZIONE

Il ritiro del P.d.C. convenzionato è comunque soggetto al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013, fatti salvi i casi previsti dall'art. 32 della stessa Legge Regionale.

## **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del P.d.C. convenzionato.

- a) strade veicolari;
- b) percorsi pedonali e marciapiedi;
- c) pista ciclabile;
- d) spazi di sosta e di parcheggio (P1);
- e) piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati;
- f) fognature per acque nere, con allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- g) fognature per acque meteoriche, con rete raccolta acque stradali e allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- h) rete idrica per l'acqua potabile;
- i) rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
- j) idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
- k) rete di distribuzione del gas metano;
- l) cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- m) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- n) rete di pubblica illuminazione;

- o) cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione;
- p) rete telefonica fissa;
- q) siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;
- r) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001;
- s) spazi di verde attrezzato.

Il/i soggetto/i attuatore/i assume/mono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle ulteriori opere quali almeno un idoneo allacciamento per ogni servizio tecnologico, predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla potenzialità edificatoria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori, la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche, gli impianti di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate, l'allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi e quant'altro necessario.

2. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico del/i soggetto/i attuatore/i, le opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione, qualora necessari, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.).
3. Le potenzialità minime delle reti tecnologiche per la fornitura di energia elettrica, gas metano, rete telefonica fissa, rete trasmissione dati e acqua potabile, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità del/i soggetto/i attuatore/i e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

## **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del/i soggetto/i attuatore/i

*(oppure, qualora siano previste opere di urbanizzazione secondaria)*

Il/i soggetto/i attuatore/i assume/mono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del P.d.C. convenzionato:

- a) spazi pubblici a parco e per lo sport (V)\_\_\_\_\_;
- b) parcheggi (P2)\_\_\_\_\_;
- c) altre dotazioni (Ad)\_\_\_\_\_.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione in regime di esclusiva a carico del/i soggetto/i attuatore/i

*(oppure, qualora siano previste opere in regime di esclusiva riportare tutti i commi di seguito indicati)*

1. Le opere di urbanizzazione primaria, specificate all'articolo 5, comma 1, comprese le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi , in regime di esclusiva, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora, per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del/i soggetto/i attuatore/i.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione e di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui al presente articolo, il/i soggetto/i attuatore/i provvede/ono tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il/i soggetto/i attuatore/i provvede/ono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Restano in ogni caso a carico del/i soggetto/i attuatore/i eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma precedente, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello/degli stesso/i soggetto/i attuatore/i o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali aggiuntive a carico del/i soggetto/i attuatore/i diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 5 e 6.

(oppure qualora siano previste obbligazioni convenzionali aggiuntive)

Il/i soggetto/i attuatore/i assume/mono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere aggiuntive, come evidenziate negli elaborati, di seguito descritte:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_.

#### **ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del/i soggetto/i attuatore/i 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, 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) parcheggi pertinenziali e 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. Negli elaborati del permesso di costruire dovrà essere data evidenza del rispetto delle normative vigenti in merito al reperimento dei parcheggi pertinenziali.
  3. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e collaudate comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

## **ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione il/i soggetto/i attuatore/i e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, in regime di esclusiva e aggiuntive che costituiscono il P.d.C. convenzionato, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23, comma 7, del decreto legislativo n. 50 del 2016 e regolamento di attuazione.
2. Le opere di urbanizzazione oggetto del Permesso di Costruire convenzionato, andranno descritte nel progetto definitivo-esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti e che sia redatto in conformità al D. Lgs. n. 50/2016.
3. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dal/i soggetto/i attuatore/i e a spese di questi ultimi.
4. Il progetto delle opere di urbanizzazione deve essere verificato e validato secondo quanto previsto dall'art. 26 del D. Lgs. 50/2016.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione definitiva-esecutiva devono essere forniti al Comune in formato digitale commercialmente diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. [\(comma da inserire qualora siano previste opere in regime di esclusiva\)](#) La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del/i soggetto/i attuatore/i; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui ai commi 3 e 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
7. Le spese tecniche per la redazione del P.d.C. convenzionato in ogni livello di progettazione previsto e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del/i soggetto/i attuatore/i. Sono comunque parte integrante e sostanziale del presente rapporto convenzionale tutti gli emolumenti individuati nella sezione denominata "Somme e disposizioni dell'Amministrazione" dei singoli quadri economici, intendendo che queste siano coperte da adeguata polizza fideiussoria.
8. [\(opzionale qualora siano previste opere che per la loro specificità devono rientrare in un crono programma specifico\)](#) Le opere di seguito indicate, data la loro specificità e rilevanza, possono essere assoggettate

alla disciplina delle opere pubbliche di cui al D.lgs. 50/2016, attraverso l'approvazione dei progetti preliminare, definitivo ed esecutivo, senza essere ricomprese nel P.d.C. delle opere di urbanizzazione

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

#### **ART. 11 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal/i soggetto/i attuatore/i, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o in sede di comunicazione di inizio lavori. Gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti; tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri organi comunali, per i menzionati fini, così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità loro incombenti per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 84 del decreto legislativo 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.
4. Le opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia di cui all'art. 35 del D.P.R. 50/2016 possono essere eseguite da imprese individuate direttamente dal soggetto attuatore.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria e aggiuntive sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. 50/2016, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Nel caso in cui il soggetto attuatore del P.d.C. convenzionato sia un'impresa qualificata per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento.
6. Il soggetto attuatore in qualità di stazione appaltante, sarà esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento, e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Esso si impegna al rispetto della disciplina prevista dal D. Lgs. 50/2016 ai fini dell'affidamento dei lavori. In particolare dovranno essere applicate le norme del D. Lgs. 50/2016 , in tema di requisiti di ammissione e cause di esclusione, termini di presentazione delle offerte, cauzione provvisoria, criteri di aggiudicazione (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, disciplina delle offerte anomale, pubblicità nelle sedute, acquisizione del CIG (Codice Identificativo Gara) presso il sito dell'Autorità per la vigilanza sui Contratti Pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti contraenti. Il soggetto attuatore è inoltre tenuto:
  - in quanto stazione appaltante, ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs 50/2016, ed in conformità ai principi della L. 241/1990, un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del procedimento ed a comunicarne al Comune il nominativo;

- a presentare al Comune la documentazione inerente la gara almeno quindici giorni prima dell'indizione della stessa;
  - presentare al Comune, prima dell'effettivo inizio della gara, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del D. Lgs. 50/2016;
7. Il soggetto attuatore nomina il Direttore Lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione che devono svolgere i compiti loro assegnati dalla normativa vigente, D. Lgs. 50/2016 e D. Lgs. 81/2008;
8. Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentato dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.
9. *(opzionale qualora siano previste opere che per la loro specificità devono rientrare in un crono programma specifico)*  
Le opere di seguito indicate, data la loro specificità e rilevanza, sono soggette al seguente crono programma dei lavori da concludersi entro il \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_;
  - \_\_\_\_\_;
  - \_\_\_\_\_.

## **ART. 12 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

1. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree per attrezzature e spazi collettivi e non possono pertanto essere computate come tali:
- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
  - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

## **Art. 13 - MONETIZZAZIONE AREE**

1. Non è prevista la monetizzazione di aree per infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, altre dotazioni.

*(oppure, qualora siano previste monetizzazioni)*

1. Le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, altre dotazioni che non sono cedute e/o attrezzate in area comunale direttamente assommano a mq \_\_\_\_\_.
- Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq \_\_\_\_\_ x euro/mq \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

2. L'importo totale della monetizzazione è versato dai soggetti attuatori alla Tesoreria del Comune al momento del ritiro del permesso delle opere di urbanizzazione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal/i soggetto/i attuatore/i medesimi in virtù della mancata cessione e/o attrezzamento.

#### **ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Ai fini della stipula della presente convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no a versare, in contanti alla cassa comunale, un importo pari al 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione, come risultante dal quadro economico allegato agli elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo e al progetto definitivo delle opere pubbliche, per spese tecniche, (esame ed istruttoria, controlli, sopralluoghi) e diritti di segreteria.
2. I "soggetti attuatori" si obbligano altresì per essi stessi e i loro aventi causa a qualsiasi titolo a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:
  - rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
  - rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità;
  - farsi carico del funzionamento, della gestione e degli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati;
  - se durante i lavori si incontrassero reperti di interesse storico-archeologico dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo dovranno essere avvisati gli enti competenti per legge;

#### **ART. 15 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal/i soggetto/i attuatore/i, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), come risulta dal quadro redatto ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 207/2010, così ripartito:
  - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5: € \_\_\_\_\_;
  - b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 6: € \_\_\_\_\_;
  - c) (eventuale) opere aggiuntive: € \_\_\_\_\_;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i presta/no adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1. Il 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione verrà versato in contanti alla cassa comunale, ai sensi del comma 1 del precedente articolo, mentre il 98% viene effettuato mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:
  - a) polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_;

Il/i soggetto/i attuatore/i presta/no le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. Nella fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta". Qualora la fidejussione sia assicurativa, essa deve essere contratta con un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge. Il mancato pagamento del premio o commissione non può essere opposto al Comune e pertanto non potrà privare di efficacia la garanzia.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita, e comunque a seguito di avvenuta attestazione del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per cui non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i soggetti attuatori 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.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del/i soggetto/i attuatore/i, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del/i soggetto/i attuatore/i ed a spese del/i medesimo/i, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso/i non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire convenzionati.
8. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del/i soggetto/i attuatore/i degli stati di avanzamento dei lavori nonché dell'avvenuta attestazione da parte del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere, ai sensi di quanto previsto al comma 3, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, previa presentazione di fattura quietanzata relativamente agli oneri di collaudo. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, e ad avvenuto attecchimento delle eventuali piantumazioni previste.

## **ART. 16 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui alla presente convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i può/possono procedere al ritiro del P.d.C. convenzionato. (eventuale) La presentazione dei progetti definitivo-esecutivo di opere aggiuntive non ricomprese nel P.d.C. convenzionato potrà avvenire dopo la sottoscrizione della presente convenzione.
2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta del permesso di costruire, nonché secondo le modalità e i tempi previsti nella presente convenzione.
3. Qualora con eventuali modifiche al progetto oggetto di rilascio di P.d.C. siano previsti interventi edificatori conformi al PSC/RUE, ma difformi rispetto a quelli previsti nel P.d.C. convenzionato già rilasciato, in sede di rilascio dei titoli di variante, devono essere reperite le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione e attrezzature e spazi collettivi e altre dotazioni, nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento iniziale. Tale prescrizione si attua anche in caso di monetizzazione di parte delle aree dovute.
4. Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi pubblici e altre dotazioni in eccedenza, con conguaglio a favore del/i soggetto/i attuatore/i, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

## **ART. 17 – VARIANTI AL P.D.C. CONVENZIONATO**

1. Eventuali modifiche al progetto oggetto di rilascio di P.d.C. convenzionato potranno essere attuate come varianti al P.d.C. con le modalità stabilite dalla normativa vigente.

## **ART. 18 – COLLAUDO DEL P.D.C. CONVENZIONATO**

1. Prima dell'inizio dei lavori, il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, con spese di collaudo a carico del/i soggetto/i attuatore/i. Per il collaudo si applicano l'art.102 del D.Lgs. 50/2016 e gli articoli da 215 a 238 del D.P.R. n. 207/2010.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione primarie, secondarie e/o aggiuntive e ogni altra obbligazione convenzionale, il/i soggetto/i attuatore/i presenta/no al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegato il frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale, comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del/i soggetto/i attuatore/i, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano

l'articolo 102 del D. Lgs. n. 50/2016 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.

4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. I soggetti attuatori provvederanno alla raccolta e fornitura al collaudatore e all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie di categorie di lavoro. In difetto il Comune, previa diffida al/i soggetto/i attuatore/i, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del/i soggetto/i attuatore/i stesso/i.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del/i soggetto/i attuatore/i o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
6. L'approvazione del collaudo di cui al presente articolo avviene, tramite determina del Responsabile del Settore competente, contestualmente al collaudo delle opere di cui all'articolo 102 del decreto legislativo n. 50 del 2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione in formato digitale al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati «as built», che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
8. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010.
9. Resta comunque fermo quanto stabilito all' art. 1669 del Codice Civile.

#### **ART. 19 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE**

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere o di approvazione tacita, le aree per opere di urbanizzazione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Entro i termini definiti dalla presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di valutare l'utilità pubblica dell'acquisizione delle stesse, nonché di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.15 della presente convenzione.
3. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no, e a tal fine assume/mono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o eventualmente da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume/ono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
4. E' a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i acquisirne il preventivo

nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il/i soggetto/i attuatore/i, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva/no gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

## **ART. 20 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere realizzate (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti), restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 8.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 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 dal/i soggetto/i attuatore/i 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 dal/i soggetto/i attuatore/i; 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 15.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, il/i soggetto/i attuatore/i 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al/i soggetto/i attuatore/i ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
5. (comma da inserire qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico del/i soggetto/i attuatore/i in via permanente) In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo \_\_\_\_\_, comma \_\_\_\_\_, lettera \_\_\_\_\_), e più precisamente:
  - a) \_\_\_\_\_;
  - b) \_\_\_\_\_.

restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

## **ART. 21 – PENALI**

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al/i soggetto/i attuatore/i, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali alla Amministrazione Comunale, determinate ai sensi dell'articolo 113-bis del D. Lgs. 50/2016, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere

da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.

2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.15 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del/i soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese al/i soggetto/i attuatore/i, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.15 della presente convenzione.

## **ART. 22 – CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita all'Autorità Giudiziaria competente. E' comunque esclusa la competenza arbitrale.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

## **ART. 23 – PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA: RISOLUZIONE**

Qualora il Comune riceva comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del P.d.C. convenzionato, procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti del/i soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal P.d.C. convenzionato.

## **ART. 24 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI**

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 del/i soggetto/i attuatore/i.
2. Il/i soggetto/i attuatore/i rinuncia/no ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Il/i soggetto/i attuatore/i autorizza/no il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. 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 \_\_\_\_\_

IL/I SOGGETTO/I ATTUATORE/I

\_\_\_\_\_

per il Comune di Verucchio  
Il Responsabile del Settore Edilizia – Urbanistica - Ambiente

\_\_\_\_\_

Nota: la convenzione riporterà i soli articoli di interesse, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.

## ALLEGATO

Spett.le  
COMUNE DI VERUCCHIO  
Piazza Garibaldi  
Sede Municipale

Fidejussione n.

Premesso

- 1) visto il P.d.C. convenzionato approvato con delibera di C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativo a \_\_\_\_\_ nella zona \_\_\_\_\_ a Verucchio realizzazione di \_\_\_\_\_; per la
- 2) che il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, si assume l'onere, nei confronti del "COMUNE DI VERUCCHIO", di eseguire le opere previste nel P.d.C. convenzionato approvato in data \_\_\_\_\_ come da convenzione da stipularsi fra le parti;
- 3) che la CONVENZIONE citata per la esecuzione delle opere, prevede la costituzione di una garanzia fidejussoria a favore del "COMUNE DI VERUCCHIO" per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ = ( \_\_\_\_\_ )

Tutto ciò premesso

la sottoscritta Banca / Compagnia assicurativa debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_, a mezzo del sottoscritto Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella sua qualità di funzionario, autorizzato con procura conferitagli con atto \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, si costituisce fidejussore a favore del "COMUNE DI VERUCCHIO" fino alla concorrenza massima di Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, nonché a garanzia degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione e degli obblighi che da essa derivano, per l'attuazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.d.C. convenzionato, ivi comprese quelle aggiuntive, interessante un'area sita in Verucchio, località \_\_\_\_\_.

Pertanto la banca / Compagnia assicurativa \_\_\_\_\_ si obbliga, senza riserva alcuna e a Vostra prima semplice richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R a pagarVi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, tutte le somme che le indicherete come dovute dalla Società " \_\_\_\_\_ " per il titolo di cui sopra, fino al limite sopra indicato, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte della stessa, e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944, 2° comma, del Codice Civile e all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma, del Codice Civile.

Il mancato pagamento del premio / commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.

Resta inteso che la presente fidejussione sarà valida e duratura fino ad espressa dichiarazione liberatoria del "COMUNE DI VERUCCHIO" e restituzione del presente atto in originale.

Per qualsiasi eventuale controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente impegno, sarà competente a giudicare esclusivamente il Foro di Rimini.

FIRMA