

CONVENZIONE URBANISTICA "TIPO" DEL PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(___/___/___), avanti al dottor _____, notaio in _____
(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario generale
del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, del D. Lgs. 267/2000
si sono costituiti i Signori:

A) Nel caso di persone fisiche:

_____ nato a _____ il _____ C.F.
_____ residente in _____ (___), via
_____, in qualità di titolar__ della proprietà _____
dell'immobile situato nel Comune di _____, individuato:
al N.C.T. particell__ n. _____ del foglio n. ___ N.C.T., della superficie di mq _____;
al N.C.E.U. particell__ n. _____ Sub___ del foglio n. ___ della consistenza _____;

A1) Nel caso di consorzio costituito o di persone giuridiche

_____ nat__ a _____ il _____ in qualità di
_____ della società/ditta
_____ con sede in
_____ P. IVA. _____

titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune di _____,
individuato:
al N.C.T. particell__ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T., della superficie di mq _____;

al N.C.E.U. particell__ n. _____ Sub_____ del foglio n. ____ della consistenza _____;

tutti soggetti di seguito del presente atto denominati "Soggetto/i Attuatore/i", da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente/Responsabile del _____ del Comune di _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con atto _____

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari/Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere nelle condizioni di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

A1) che i sopraindicati intervenuti proprietari Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati relativamente alla percentuale del (art. 22 commi 3 e 4 L.R.11/2005) e conseguentemente di essere nelle condizioni, ai sensi dell'art. 22 comma _____ della L.R. 11/2005 di assumere senza riserve gli oneri derivanti dalla convenzione.

B) che le aree e il comparto di cui al Piano Attuativo ed dalla presente convenzione ha una superficie territoriale/fondiarie totale di mq _____ e che nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con atto _____

e variante adottata _____

(ovvero, in caso di PA in variante al P.R.G.)

e variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del Piano in questione, atto di C.C. n. _____ del _____, e atti Giunta Provinciale n. _____ del _____ è classificato come segue:

C) che le aree immobili oggetto del Piano Attuativo sono interessate dai seguenti vincoli:

C1) che le aree immobili oggetto del Piano Attuativo non sono interessate dai vincoli:

VISTI

A). La domanda di approvazione del Piano Attuativo _____, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____ ;

La deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo _____;

B). La deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano _____;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano _____;

(in caso di P.A. in variante diretta al P.R.G., aggiungere)

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente;

C). La deliberazione della Giunta Provinciale n _____ del _____;

D) le leggi Nazionali Regionali in materia di governo del territorio:

E) casi particolari _____

ATTESO che, ai sensi degli articoli 24, comma 11 e 26, comma 7 della L.R.11/2005 la Deliberazione del C.C./G.C. n. _____ del _____ costituisce autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché autorizzazione ai fini paesaggistici per le stesse opere.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da

parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; e pertanto si intende che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori 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.
3. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono, ove non diversamente stabilito, dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Le opere relative e connesse alla viabilità devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.
3. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di quelle private ad uso pubblico, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dello strumento attuativo/di ciascun comparto, fermo restando il termine ultimo e inderogabile previsto. In tal caso sono a carico del soggetto attuatore gli interventi di riparazione delle opere realizzate, ed eventualmente danneggiate, prima della effettiva cessione al Comune.
(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ che devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di: _____ anni

Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

5. In ogni caso le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima dell'inizio dei lavori relativi al primo titolo abilitativo almeno per la parte al servizio del singolo lotto interessato dal titolo abilitativo medesimo.

6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e dotazioni territoriali, a favore del Comune, avviene al completamento delle opere di urbanizzazione realizzate dai Soggetti Attuatori; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra. La cessione delle opere e delle aree, deve essere definita non oltre sei mesi dalla data del collaudo delle opere medesime.

8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano. Eventuali parti del Piano Attuativo che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del termine di cui sopra dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi ai sensi dell'art. 26 dell' L.R.11/2005.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione, per l'importo complessivo di € _____ come desunto dal computo metrico estimativo allegato al progetto, sono eseguite dai Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, in conformità al Piano Attuativo ed alle condizioni dettate con Deliberazione C.C. n. _____ del _____.
2. Le spese tecniche per la redazione del Piano _____ e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione e per il loro collaudo sono a carico dei Soggetti Attuatori.
3. Il soggetto attuatore (ai sensi del comma 2bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, nei casi in cui l'importo delle opere di urbanizzazione sia inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1, lettera c) del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, l'esecuzione delle stesse è a carico del soggetto attuatore e non trova applicazione lo stesso decreto) si obbliga:
 - ad espletare il procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 57 decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. per il reperimento della ditta esecutrice delle suddette opere di urbanizzazione;
 - a richiedere in sede di gara, per quanto riguarda i requisiti di ordine generale e speciale, la sola produzione di idonea autocertificazione in merito al possesso da parte del concorrente dei requisiti di qualificazione previsti dagli artt. 38 e 40 del citato D.Lgs. n. 163/2006;
 - a produrre, in sede di comunicazione di inizio lavori, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata e recante l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a base di gara, il soggetto vincitore, l'importo ribassato e l'avvenuta presentazione, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dagli artt. 38 e 40 del citato D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., nonché il verbale di gara.
4. Il Comune, prima della stipula del contratto, provvederà alla verifica del possesso dei requisiti entro un congruo termine perentorio (e comunque non superiore a 45 giorni dalla data di trasmissione della documentazione di cui alla alinea precedente) che, una volta inutilmente decorso, comporterà silenzio assenso nei limiti di cui agli artt. 2 e 20, legge 7 agosto 1990 n. 241.

ART. 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi della L.R. 11/2005 i Soggetti Attuatori si obbligano:

a. a cedere gratuitamente, come previsto dal P.A., al Comune le seguenti aree per le opere di urbanizzazione

b. costituire vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree o edifici:

c. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti , gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

d. ad includere nei rogiti di vendita gli obblighi a carico dei successori aventi causa.

2. I Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano e relativo computo metrico estimativo per un importo pari ad € _____, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte (a titolo esemplificativo):

A.1 - strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore Generale che quelle previste dal Piano Attuativo;

A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi;

- A.3 - pista ciclabile;
 - B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;
 - B.2 - verde di arredo alla viabilità;
 - C.1 - fognature per acque nere;
 - C.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - C.4 - eventuali impianti di depurazione;
 - D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2 - rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
 - D.3 - almeno n. _____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - E.1 - rete di distribuzione del gas metano;
 - E.2 - cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo;
 - F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2 - rete di pubblica illuminazione;
 - F.3 - cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
 - G.1 - rete telefonica fissa;
 - G.2 - solo predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica;
 - G.3 - allacciamenti e adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche e stradali, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali e al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
 - H - spazi di verde attrezzato e relative opere di arredo e piantumazioni.
 - I - spazi per la raccolta di rifiuti solidi urbani.
3. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le modalità tecniche indicate nel "Capitolato delle caratteristiche costruttive per le opere di urbanizzazione" approvato con deliberazione C.C. n. _____, del _____.
4. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

5. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
6. Tutte le 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 titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
7. I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
- A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - C. - impianto di irrigazione del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;
 - D. - piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.
8. I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.
9. (Eventuale) I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione, per finalità di pubblica utilità. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.

ART. 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto allegato al Piano Attuativo concordati e vistato da tutti gli enti gestori

interessati, sia per gli impianti a rete sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta dei rifiuti (CMV).

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora non comportino onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto all'art. 3.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del Piano Attuativo, nei seguenti termini (da adeguare in base alla tipologia dell'insediamento):

a. Opere da realizzare prima dell'inizio degli edifici:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione degli edifici:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante , con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. Opere da realizzare al completamento degli edifici:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione e arredo delle aree a verde.

Le opere di cui alle lettere a. b. e c. debbono essere realizzate e completate relativamente alle parti che interessano direttamente il singolo edificio oggetto della richiesta di agibilità.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti con l'assenso del Comune.

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione nella realizzazione degli edifici per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà, anche attraverso il tecnico collaudatore di cui all'art. 16 ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno nelle forme e modalità previste dall'art.16 al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

ART. 7 – CONDIZIONI PER L'INIZIO DEI LAVORI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato:

- a. alla stipula della presente convenzione;
- b. al versamento di una garanzia corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione e la loro cessione. Come desunto dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa; per l'importo di € (vedi art. 13)

- c. all'avvenuta presentazione del frazionamento regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. (Eventuale) Il soggetto attuatore, in alternativa alla corresponsione dell'importo di urbanizzazione secondaria dovuto in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi, assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano Attuativo, e relativo computo metrico estimativo per un importo pari ad €_____ e di seguito descritte:

(adattare l'elenco alla situazione specifica anche confermando le stesse condizioni di cui all'art. 7)

2. O in alternativa: Il Piano Regolatore Generale e/o lo strumento attuativo non prevedono, per il comparto, l'intervento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria ed il corrispondente onere sarà assolto in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi per l'edificazione dei lotti previsti nel Piano Attuativo in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE IN REGIME DI ESCLUSIVA DA PARTE DI GESTORI DI SERVIZI

ART. 10 – OPERE A SCOMPUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. A scomputo del contributo sul costo di costruzione i soggetti attuatori si obbligano a realizzare a proprio totale carico (ovvero altra ipotesi nel caso di compartecipazione del Comune) le seguenti opere _____

per un importo pari ad € _____
alle seguenti condizioni e garanzie _____

ART. 11 - CESSIONE DI AREE A DOTAZIONI TERRITORIALI

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, e dall'art. _____ del R.R 7/2010 le aree a dotazioni territoriali che competono al Piano _____ e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

Aree a standard parcheggi pubblici: mq _____;

Aree a standard parcheggi di uso pubblico: mq _____;

Aree a standard di verde pubblico attrezzato: mq _____;

Altro _____

Aree la cui cessione gratuita al Comune è dovuta in relazione al maggior carico urbanistico dei nuovi insediamenti: mq _____

2. Le aree di cui al punto 1 sono individuate nelle Tavole di progetto nn. _____, all'interno / esterno del Piano Attuativo di quest'ultimo per una superficie totale di mq _____.

3. Il soggetto attuatore, con la firma della convenzione, assume l'obbligo di presentare il frazionamento catastale che individua le aree destinate a standard e quelle per la viabilità di PRG prima del rilascio del provvedimento che abilita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Il soggetto attuatore, con la firma della presente convenzione, prende atto che l'assenza di tale frazionamento costituisce impedimento al rilascio del provvedimento abilitante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, anche a stralcio, e, conseguentemente, dei provvedimenti abilitanti l'utilizzazione edificatoria dei lotti previsti nel Piano Attuativo.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere il seguente comma)

3/1. Le aree a standard sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da _____ e approvato da _____ in data _____ al numero _____, con la particella/le particelle _____ del foglio di mappa _____ NCT; le aree cedute per l'urbanizzazione primaria (viabilità di PRG), diverse dalle aree a standard, sono identificate nel citato frazionamento, con la particella/le particelle _____ dello stesso foglio di mappa.

(in ogni caso)

4. Le aree sono saranno 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.

La cessione delle aree è fatta avverrà senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i soggetti attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano di consistenza inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, si proceda alla loro monetizzazione in base alle tariffe vigenti al momento dell'accertamento.

(nel caso si sia optato per la cessione immediata delle aree e il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

7. Il soggetto attuatore, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 12 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A DOTAZIONI TERRITORIALI
(eventuale solo in applicazione dell'art. 14 del R.R. 7/2010)

1. Le aree a dotazioni territoriali che competono al comparto in oggetto e che non vengono cedute direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq

2. Tali aree sono monetizzate, ai sensi del relativo Regolamento approvato con deliberazione C.C. / G.C. n. _____ del _____ 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 _____).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai Soggetti Attuatori alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è

congruamente commisurato alla utilità conseguita dai Soggetti Attuatori medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

In alternativa l'importo verrà corrisposto ratealmente per cui il Soggetto Attuatore si obbliga a versare le seguenti somme alle scadenze indicate:

a garanzia del pagamento rateale i soggetti attuatori producono fideiussione n. _____ del _____

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano _____, ammonta a Euro _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ con scadenza incondizionata fino a sei mesi successivi la comunicazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque a totale svincolo del Comune. Detta fideiussione viene, quindi, consegnata dai Soggetti Attuatori al Comune che dichiara di ritirarla, rilasciandone, con la firma del presente atto, idonea ricevuta è fatta salva la possibilità di prevedere più polizze fideiussorie con le relative documentazioni regolandone le modalità.

3. La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.
6. L'importo delle garanzie prestate può essere ridotto in proporzione alle opere che in corso di attuazione del piano attuativo siano state realizzate e collaudate.

ART. 14 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi sono subordinati:
- a. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire/SCIA;
 - b. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito dalla percentuale di adeguamento d'utenza del _____% degli oneri di urbanizzazione primaria, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alle relative normative. agli artt. 28 e 29, L.R. 25 novembre 2002, n. 31, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.
2. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali all'edificio interessato.

ART. 15 – ONERI DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

(EVENTUALE QUALORA SUSSISTONO LE CONDIZIONI PREVISTE DAL PIANO ATTUATIVO)

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a completo carico del Soggetto Attuatore ad esclusione di quelle "fuori comparto" di seguito descritte:

che saranno eseguite dallo stesso Soggetto Attuatore:

- a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione; la percentuale di scomputo pari al _____% (_____ %), desumibile dal computo metrico estimativo di tali opere allegato al Progetto_____.
- sarà detratta dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto della presentazione dei singoli titoli abilitativi, con le tariffe in vigore al momento della presentazione dei rispettivi titoli abilitativi.

ART. 16 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore ai fini del collaudo in corso d'opera e finale dei lavori di urbanizzazione, propone al Comune prima dell'inizio dei lavori il nominativo del tecnico tra quelli inseriti dal Comune in un apposito elenco, il quale svolge le funzioni in base alle vigenti normative secondo le indicazioni del Comune medesimo.

1bis. (In alternativa) Il collaudo dei lavori è effettuato da un'apposita commissione tecnica composta da tre tecnici nominati dai Comuni e desunti da un apposito elenco predisposto dal Comune stesso, con procedure di evidenza pubblica.

2. L'Ufficio Tecnico avrà comunque la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruendo per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G.

La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti; tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima della loro esecuzione.

3. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Soggetti Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere sia durante i lavori che alla fine degli stessi è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato di cui al punto 1, le spese tecniche di collaudo, sono a completo carico dei Soggetti Attuatori.

4. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.
5. 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.
6. I Soggetti Attuatori si impegnano ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.
7. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà.
8. Il Comune si riserva il diritto di richiedere collaudi in corso d'opera quando accerti fatti rilevanti che li rendano necessari e li contesti espressamente al soggetto attuatore. Compete al Comune, attraverso i propri uffici tecnici, il controllo in corso d'opera, ferme restando responsabilità e competenze del o dei direttori dei lavori delle varie categorie di opere, circa la rispondenza delle modalità costruttive a quanto contenuto negli elaborati progettuali esecutivi approvati.

Art. 17 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

ART. 18- 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 Soggetti Attuatori.

ART. 19- PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano _____, costituito dai seguenti elaborati:

a)- relazione illustrativa;

b)- norme tecniche di attuazione;

c)- elaborati grafici urbanistici tavole nn. _____ ;

d)- progetto delle opere di urbanizzazione;

e)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

f)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
(ovvero, se disponibile)

f)- frazionamento catastale per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;

g)- relazione geologica-geotecnica;

è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione n. _____ del _____ e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Altri _____

ART. 20- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I Soggetti Attuatori 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Soggetti Attuatori

Per il Comune