

SCHEMA DI CONVENZIONE

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, AI FINI DELLA EDIFICAZIONE DELLA ZONA POSTA IN COMUNE DI MONTEVARCHI, SOTTOPOSTA DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO A PIANO ATTUATIVO / INTERVENTO DIRETTO
(.....)

Repubblica Italiana

L'anno duemila....., il giorno del mese di in Montevarchi, nei locali del Comune, posti in piazza Varchi, dinanzi a me Dott. Notaio, iscritto nel ruolo del distretto notarile di, sono personalmente comparsi i signori:

A), nat... a il domiciliat... per la carica presso il Palazzo Comunale, quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del Settore ~~Urbanistica e Programmazione del Territorio~~ Governo del territorio e Attività produttive del Comune di Montevarchi, perciò in qualità di rappresentante legale del Comune, P.IVA: 00177290517, al presente atto legittimat... e nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dall'art. 83 dello Statuto del Comune di Montevarchi con riferimento alle delibere del Consiglio Comunale

B), nat... a il domiciliat... per la carica presso il Palazzo Comunale, quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del Settore Gestione del Territorio e del Patrimonio del Comune di Montevarchi, perciò in qualità di rappresentante legale del Comune, P.IVA: 00177290517, al presente atto legittimat... e nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dall'art. 83 dello Statuto del Comune di Montevarchi con riferimento alle delibere del Consiglio Comunale

C) nat... a (.....) il e residente in, via, C.F., in qualità di della, con sede in, via, partita IVA

D)

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) e B) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B), C), D),... saranno indicati come "la parte privata".

Le parti di cui in epigrafe hanno verificato, convenuto e pattuito quanto segue:

- sono di proprietà del Sigg.ri, gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;

- sono di proprietà del Sigg.ri, gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;
- sono di proprietà del Sigg.ri, gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;

I componenti dichiarano in premessa:

1) che la Variante Generale al Piano Strutturale è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.62 del 30.09.2010;

2) che la Variante Generale al Regolamento Urbanistico è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.62 del 30.09.2010;

...) che la Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente prevede la scheda norma per l'Area di / Lotto libero di completamento LL_..... disciplinata/o dall'art. delle NTA

...) che in data atti prot.n..... è stato presentato il Piano /Progetto, a firma, con sede in, relativo all'Area di/ Lotto libero di completamento LL_.....;

opzione ...) che a seguito della presentazione del Piano è stata predisposta, dall'U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione delle città e del territorio, Variante contestuale al Regolamento Urbanistico riguardante

opzione ...) che nella scheda norma per l'Area di / Lotto libero di completamento LL_....., si prevede un incremento di capacità edificatoria attraverso le modalità della perequazione urbanistica disciplinata dall'art.59 delle NTA del Regolamento Urbanistico pari a, quale adempimento di uno degli obblighi di cui all'art.57 dello stesso Regolamento e che tale incremento deriva:

- dalla cessione a titolo gratuito delle aree che possono trasferire capacità edificatoria loro assegnata per mezzo dell'indice territoriale (verde, parcheggi, strade)..... identificate catastalmente con foglio part.n....., pari a di slu,
- dall'acquisizione dei diritti edificatori di proprietà dell'Amministrazione comunale derivante da, pari a di slu,
- dalla demolizione dell'edificio posto nell'Area di recupero AR..... identificato catastalmente con foglio part.n..... Tale edificio dovrà essere demolito prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ovvero dei nuovi edifici realizzati in virtù della capacità edificatoria dell'edificio demolito;

opzione ...) che nella scheda norma per l'Area di si prevedono interventi di edilizia sociale per la realizzazione di alloggi cui vengono applicati prezzi di vendita e/o canoni di locazione convenzionati, di

cui all'art.122 della L.R.1/2005, quale adempimento di uno degli obblighi di cui all'art.57 delle NTA del Regolamento Urbanistico pari a

opzione ...) che nella scheda norma per l'Area di ai fini dell'adempimento di uno degli obblighi di cui all'art.57 delle NTA del Regolamento Urbanistico relativo alla disciplina della riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei Tessuti T1, quale alternativa agli obblighi di cui al co.57.11.2 e al co.57.11.3., sono state presentate le seguenti pratiche edilizie che corrispondono a mq di edifici riqualificati ovvero

~~...) che contestualmente alla presentazione del piano attuativo/ progetto è stata fatta richiesta a questa amministrazione, ai sensi dell'art.32 comma 1 lett.g del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008, di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria, nella veste di stazione appaltante, e la conseguente richiesta di scomputo degli oneri dovuti;~~

...) che nella scheda norma per l'Area di / Lotto libero di completamento LL_....., si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione indispensabili ad un corretto sviluppo dell'ambito oggetto dell'intervento che "dovranno essere obbligatoriamente realizzate dai soggetti dell'intervento" ai sensi dell'art.58.2.1 del vigente Regolamento Urbanistico, e della L.R.1/2005 ~~e ai sensi del D.Lgs.n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs.n.152 del 11.09.2008;~~

...) che il Piano / Progetto..... è composto dai seguenti elaborati:

- relazione
-
- tavole;
-

...) che il Piano / Progetto..... è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi in data, che ha espresso parere

~~...) che la Conferenza dei Servizi, con il parere di cui sopra, ha accettato la richiesta della "parte privata" di cui all'art.32 comma 1 lett.g del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008, di eseguire direttamente le opere, assumendo la titolarità di stazione appaltante, specificando che le procedure di affidamento dei lavori in oggetto deve seguire quanto previsto dal suddetto decreto (art.57 comma 6 e 122 comma 8, art.53 comma 2 lett. a, b, c, e art.82);~~

...) che il Piano / Progetto prevede:

- la realizzazione di edifici per una Superficie utile lorda (Slu) pari a mq.....;
- la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione per una superficie complessiva pari a mq.....:
- strade e verde di arredo stradale mq.....;
- parcheggi pubblici mq.....;

- verde pubblico e piazze mq.....;

opzione ...) che in data il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici, in data che ha espresso parere

opzione ...) che in data il Piano Attuativo nonché la contestuale variante (n.....) alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico sono stati esaminati dalla Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici, in data che ha espresso parere

...) che ai sensi dell'art.28 della L.1150/1942 "la parte privata" deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nonché le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;

...) che ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.104 del 23.11.2006, e successive modificazioni e integrazioni, che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942, il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a €..... (.....). Il versamento di tale importo è stato effettuato presso la Tesoreria Comunale in data..... con bolletta n.;

opzione ...) che ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.104 del 23.11.2006, e successive modificazioni e integrazioni, che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942, il corrispettivo per la mancata cessione delle aree delle opere di urbanizzazione primaria e per la loro realizzazione è pari a €..... (.....) e il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a €..... (.....) per un importo complessivo pari a €..... (.....). Il versamento di tale importo è stato effettuato presso la Tesoreria Comunale in data..... con bolletta n.;

...) che ai sensi dell'art.127 della L.R.1/2005, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano / Progetto, nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate, ~~con le modalità previste dal D.Lgs.n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs.n.152 del 11.09.2008~~, a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;

...) che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;

...) che ai sensi dell'art.13 del vigente Regolamento Urbanistico la cessione della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione primaria in forma gratuita a favore del Comune avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione;

...) che la identificazione catastale delle aree per le opere di urbanizzazione primaria ~~cedute da cedersi con~~ il presente atto, a favore del Comune è ~~così composta~~ la seguente:

- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;

...) che con la sottoscrizione della presente convenzione, con la quale vengono cedute le suddette aree al Comune, si realizza anche la contestuale ~~costituisce~~ concessione in comodato d'uso, da parte del Comune concessionario, alla "parte privata", di dette aree, per la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione;

...) che detta ~~la~~ concessione in comodato d'uso da parte del Comune alla "parte privata" termina nel momento in cui le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione vengono prese in carico/consegnate dal/ al Comune a seguito dell'~~dall'~~avvenuto collaudo delle stesse;

...) che la "parte privata" in qualità di comodatario fino alla presa in carico/consegna delle opere di urbanizzazione è soggetta alle disposizioni di cui al Codice Civile;

...) che il Comune è da ritenersi esonerato da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi durante la fase dei lavori fino alla presa in carico/consegna delle opere di urbanizzazione;

...) che le opere di urbanizzazione previste nel Piano / Progetto da realizzare a cura della "parte privata" le seguenti:

- sistemazione aree a verde pubblico e piazze;
- viabilità e parcheggi pubblici;
- pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;
- rete di smaltimento acque nere e bianche;
- rete idrica;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione gas metano;
- canalizzazione telecomunicazioni;
- canalizzazione energia elettrica;
- allacciamenti delle infrastrutture previste a quelle esistenti;

...) che l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel Piano / Progetto, risulta come da computo metrico estimativo redatto ai sensi della Delibera della G.C.n.96 del 21.04.2005, pari ad €.....
(.....) ~~corrispondente alla base di gara dei lavori secondo le modalità di cui~~

~~all'art.57 comma 6 e 122 comma 8 e di cui all'art.82 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008;~~

~~...) che la procedura di evidenza pubblica per l'aggiudicazione dei lavori secondo le modalità sopraindicate dovrà essere espletata dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;~~

~~...) che a seguito della aggiudicazione, il titolare del permesso di costruire si impegna a sottoscrivere un contratto con l'impresa aggiudicataria ai sensi degli artt.1322,1323 del Codice Civile;~~

...) che al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le stesse dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme di cui al D.P.R.207/2010 e al D.Lgs.163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;

...) che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;

~~...) nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore a quello corrispondente alla base di gara la differenza dovrà essere corrisposta al Comune;~~

...) che nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente ~~sommando ad esso l'eventuale differenza esito dell'aggiudicazione~~, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

...) che nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata. ~~In quest'ultimo caso l'importo derivante dall'eventuale ribasso di gara sarà assorbito nel maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere;~~

opzione ...) che il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione n....., ;del ed approvato dallo stesso con deliberazione n..... del;

opzione ...) che il Piano nonché la contestuale Variante (n.....) alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico sono stati adottati dal Consiglio Comunale, ai sensi degli artt.16,17 e.69 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione n....., del ed approvati dallo stesso con deliberazione n..... del

Quanto sopra premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

- il Comune di Montevarchi, e per esso il suo legale rappresentante, autorizza “la parte privata” all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano /Progetto, ~~per il tramite della impresa da individuarsi nella procedura di evidenza pubblica~~, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso;
- “la parte privata” si impegna, per se, successori ed aventi causa:
 - ~~o ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell’individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione nel rispetto della procedura prevista dagli artt.122, comma 8 e 57 comma 6, del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008;~~
 - ~~o a produrre alla Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l’avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei termini di legge (copia delle lettere di richiesta dei preventivi, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell’aggiudicatario). Qualora entro i venti giorni successivi al ricevimento di detta documentazione il Comune non abbia effettuato rilievi al riguardo, la parte privata procederà alla aggiudicazione dei lavori;~~
 - o alle esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque sia l'importo;
 - o alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi previsti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;
- le opere di urbanizzazione primaria, oggetto della presente convenzione, sono evidenziate con campitura “.....”, nella planimetria allegata alla stessa sotto la lettera “.....”;

Inoltre i signori si impegnano, per se, successori ed aventi causa, a quanto di seguito stabilito.

ART. ... termini di validità

Fermo restando che la cessione in proprietà delle aree, come in appresso stipula, non è pattuita a tempo determinato, la disciplina della presente convenzione, riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori, decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del piano attuativo approvato con Del.C.C.n. del (BURTn..... del) e cessa entro dieci anni dalla stessa.

opzione ... (in caso di interventi diretti con opere di urbanizzazione ed edifici)

ART. ... termini di validità

Fermo restando che la cessione in proprietà delle aree, come in appresso stipula, non è pattuita a tempo determinato, la disciplina della presente convenzione, riguardante la realizzazione delle opere di

urbanizzazione e gli interventi edificatori, decorre dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della Del.G.C.n. del che ha approvato il presente schema di convenzione (dalla residenza comunale il) e cessa entro cinque anni dalla stessa.

ART. ... cessione e trasferimento al Comune delle aree destinate a sede delle opere di urbanizzazione

La “parte privata” cede e trasferisce – senza corrispettivo, poiché trattasi di cessione realizzata nell’ambito ed a causa dell’intervento edificatorio suddetto – al Comune, il quale accetta e acquista, l’intera e piena proprietà delle aree destinate a sede delle opere di urbanizzazione, e precisamente:

- gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;
-;

A tal fine, la “parte privata” allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data, il quale dichiara che i terreni in oggetto sopra descritti hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica e che dalla data suddetta e fino ad oggi non sono intervenute modifiche dei relativi strumenti urbanistici.

Il Comune divenuto in ordine al presente atto della intera e piena proprietà della suddette aree, concede contestualmente in comodato d’uso alla “parte privata”, la quale accetta, le aree stesse, da aversi qui per riportate e trascritte in tutti i loro elementi identificativi, per la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione e con precisazione che:

- la “parte privata” in qualità di comodatario, fino alla presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione, è soggetta alle disposizioni di cui al Codice Civile;
- il Comune è da ritenersi esonerato da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi durante la fase dei lavori fino alla presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione.

ART. definizione delle opere da realizzare e cedere al prese in carico dal Comune

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura “.....”, nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “.....” per una superficie complessiva pari a:

- strade e verde di arredo stradale mq.;
- parcheggi pubblici mq.....;
- verde pubblico e piazze mq.....;

una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute al Comune gratuitamente.

opzione ART. definizione delle opere da realizzare che rimarranno private di uso pubblico

Tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura “.....”, nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “.....” per una superficie complessiva pari a:

- *strade e verde di arredo stradale mq.;*
- *parcheggi pubblici mq.....;*
- *verde pubblico e piazze mq.....;*

~~salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, una volta ultimate e collaudate, dovranno rimanere private di uso pubblico con la manutenzione a carico perpetuo della "parte privata" e suoi aventi causa.~~

ART. ... titolo abilitativo, modalità di attuazione e tempi di realizzazione delle opere e degli interventi edificatori

Verranno rilasciati distinti permessi di costruire, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici, dovendosi intendere che, salvo quanto di seguito riportato, i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici verranno rilasciati a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.....

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate secondo gli elaborati grafici allegati al progetto approvato, firmati per accettazione dalla ditta esecutrice dei lavori e dalla Direzione dei Lavori, secondo le modalità di cui allo schema di convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in un'unica fase, ovvero la realizzazione del solo tappetino di usura delle strade e della pavimentazione di piazze e parcheggi pubblici potrà essere effettuata entro la scadenza del piano attuativo. In quest'ultimo caso i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici verranno rilasciati a seguito dell'avvenuto collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria così come sopra realizzate, mentre l'abitabilità/ agibilità degli edifici dovrà essere depositata a seguito dell'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria.

opzione ... (in caso di interventi diretti con opere di urbanizzazione ed edifici)

ART. ... titolo abilitativo, modalità di attuazione e tempi di realizzazione delle opere e degli interventi edificatori

Verranno rilasciati distinti permessi di costruire, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici ovvero un unico permesso di costruire che comprenda sia le opere di urbanizzazione primaria che la realizzazione degli edifici.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate secondo gli elaborati grafici allegati al progetto approvato, firmati per accettazione dalla ditta esecutrice dei lavori e dalla Direzione dei Lavori, secondo le modalità di cui allo schema di convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate contestualmente agli edifici.

ART. ... disposizioni inerenti la perequazione urbanistica e/o l'edilizia sociale e/o la riqualificazione dei centri storici T1 da attuare nel presente intervento edificatorio

.....
.....

ART. ... disposizioni per il cantiere

Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei

proprietari, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare regolare istanza a questa Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori.

ART. ... criteri per la nomina del collaudatore delle opere

"La parte privata" dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, contestualmente il dirigente del Settore Gestione del Territorio e del Patrimonio provvederà a nominare un collaudatore in corso d'opera individuato fra i tecnici dell'ente. Saranno posti a carico della "parte privata" gli oneri del collaudatore in corso d'opera ai sensi dell'art.92 del D.Lgs.163/2006 e s.m.i. e secondo le modalità stabilite dall'apposito Regolamento Comunale. L'importo relativo sarà corrisposto mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorni dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

"La parte privata", inoltre, dovrà nominare a proprie spese un professionista con laurea specifica quale collaudatore delle opere di verde pubblico previste dalla presente convenzione, che verrà indicato dall'Amministrazione comunale, il quale dovrà accertare la regolare esecuzione dell'impianto e l'ottimo stato vegetativo delle piante. Qualora a detta del suddetto professionista le piante necessitassero di subire rettifiche nell'impianto o essere eventualmente reimpiantate il relativo onere economico spetterà ai soggetti realizzatori.

ART.... il collaudo delle opere: modalità e documenti obbligatori

Il collaudatore nominato ai sensi dell'art.... dovrà effettuare le verifiche in corso d'opera e il controllo degli atti contabili redatti dal direttore dei lavori secondo le modalità previste nel capitolato allegato al contratto.

Una volta ultimati i lavori la direzione dei lavori dovrà trasmettere al collaudatore i seguenti documenti:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;

- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;
- certificato di collaudo delle opere in C.A. eventualmente previste
- certificato di collaudo degli impianti tecnologici.

La Direzione dei Lavori dovrà assumere formalmente ogni responsabilità civile e penale riguardo alla veridicità della relazione dettagliata e della dichiarazione di conformità.

Il collaudatore dovrà effettuare il collaudo tecnico-amministrativo e redigere il relativo certificato di collaudo.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

ART. ... contabilità finale e conguaglio

Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate.

~~Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore a quello corrispondente alla base di gara la differenza dovrà essere corrisposta al Comune;~~

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente ~~sommando ad esso l'eventuale differenza esito dell'aggiudicazione~~, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della "parte privata". ~~In quest'ultimo caso l'importo derivante dall'eventuale ribasso di gara sarà assorbito nel maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere.~~

ART. ... ~~la cessione~~ la presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione ~~al~~ dal Comune

Successivamente all'esito positivo del collaudo la ~~cessione~~ presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione primaria avverrà con determinazione dirigenziale del Settore Gestione del Territorio e del Patrimonio.

ART. ... manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuto collaudo e cessione delle opere

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere viene trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuta ~~cessione~~ presa in carico gratuita delle opere di urbanizzazione primaria nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere dovranno comunque essere coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art.1669 Cod.Civ.).

ART. ... garanzie per la perfetta e completa esecuzione delle opere

"La parte privata", per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, prestano garanzia mediante polizza fidejussoria emessa in data dalla

....., con polizza n....., dell'importo di €.....
(.....).

Tale importo corrisponde all'importo previsto nel computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, maggiorato del 40% (quarantapercento).

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nel predetto contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

La polizza fidejussoria potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le modalità indicate all'art.... del presente atto.

ART. ... garanzie per la manutenzione delle aree destinate a verde dopo l'avvenuta cessione

“La parte privata” si impegna a sostenere la manutenzione ordinaria nonché la sostituzione – se necessaria – delle essenze vegetali per la durata di due cicli vegetativi a partire dalla data del collaudo delle opere di verde pubblico.

Per tale periodo la “parte privata” presterà polizza fidejussoria pari all'importo netto dell'intero onere di manutenzione e dell'intero prezzo delle essenze vegetali, secondo il computo metrico allegato al Piano Attuativo.

La polizza fidejussione ha durata fino allo scadere del periodo biennale di garanzia e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino ad avvenuta verifica da parte del collaudatore delle opere di verde pubblico di cui all'art..... dell'avvenuto assolvimento degli oneri oggetto del presente articolo e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione espressa del Comune.

Le parti convengono fin da ora che nel predetto contratto fidejussorio debba essere inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

N.B.: articolo da eliminare in caso di interventi di modeste dimensioni

ART. ... impegni del Comune

Il Comune si impegna ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo / Progetto..... o ad esso correlati, con la massima sollecitudine.

ART. ... spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché quelle relative al rogito di cessione delle aree al Comune, registrazione, trascrizione, ecc., sono assunte dalla “parte privata”.

ART. ... disposizioni finali

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, ancorché non ultimate, sono assoggettate all'allacciamento di analoghi servizi quanto ciò sia ritenuto necessario ed opportuno ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Nel caso che "la parte privata" o aventi causa non abbiano provveduto nel termine previsto dal permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie ovvero nei termini previsti dalla presente convenzione, alla completa ultimazione delle opere, l'Amministrazione comunale, previa intimazione con assegnazione del termine di due mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi ai proprietari stessi alla esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi della polizza fidejussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proprietari e con il pieno diritto di adire a vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

Gli aventi causa delle proprietà richiedenti, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento della proprietà, rendere edotta l'Amministrazione comunale, indicando il proprio domicilio. Qualora il passaggio di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetterà anche all'alienante.

Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione, viene richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L.666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopradescritte ed assunte dai signori, dichiarando che dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della parte richiedente, verrà rilasciato il permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, e dato inizio ai lavori previsti per l'attuazione della zona oggetto dell'intervento.

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto ai quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne sia dalla "parte privata" che dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo da parte dei proprietari della aree oggetto dell'intervento, di risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

[Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto non solo con riferimento alla cessione gratuita delle aree destinate a sede delle opere di urbanizzazione al Comune quale sopra convenuta, ma anche con riferimento a tutte le aree indicate nel preambolo del presente atto.](#)