

## 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 RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "PESTELLO CHIESA" \(AT R11\)](#)

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 Servizi alla Persona e alle Imprese e Programmazione del Territorio 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 deliberazioni 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 deliberazioni 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 componenti, 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 testimoni, 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 comparenti 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;

3) che la Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente prevede la scheda norma per l'[Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\), disciplinata dal co.60.1.7. delle NTA;](#)

4) che in data ..... atti prot.n..... è stato presentato il Piano Attuativo a firma ....., con sede in ....., relativo all'Area di trasformazione suddetta;

5) che a seguito della presentazione del Piano Attuativo è stata predisposta contestualmente, dall'U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione delle città e del territorio, una Variante al Regolamento Urbanistico del 2010 [per la modifica del disegno degli spazi pubblici, in particolar modo del tracciato stradale, e dei lotti edificabili;](#)

[6\) che il co.57.11.2. delle NTA Regolamento Urbanistico del 2010 testualmente recita: "Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT R, è fatto obbligo di attivare le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del \[stesso\] Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale \(it\) complessivo pari ad almeno 0,20 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali, deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma."](#)

[7\) che con Del.C.C.n.44 del 27.04.2011 è stato approvato il "Regolamento per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione nelle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1 e per la gestione del "fondo per la riqualificazione dei centri storici T1" di cui all'art.57.11.7.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico"](#)

[8\) che nel suddetto Regolamento viene consentito agli "Attuatori delle aree di trasformazione AT R" che intendano demandare gli interventi di "riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1" alla gestione del Comune, di acquisire i "Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1" mediante](#)

il versamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art.4 dello stesso Regolamento;

9) che, ai fini degli adempimenti di cui al suddetto co.57.11.2. delle NTA Regolamento Urbanistico del 2010, in luogo dell'attivazione della perequazione urbanistica, il Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11), prevede 1.666 mq in interventi di "riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1";

10) che il co.57.11.3. delle NTA Regolamento Urbanistico del 2010 testualmente recita: "57.11.3. Nelle aree di trasformazione AT\_R, oltre agli interventi disciplinati al co.57.11.2., è fatto obbligo di realizzare anche interventi di edilizi sociale come specificatamente disciplinati al co.57.11.6. del [stesso] Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari a 0,30 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma.";

11) che ai fini degli adempimenti di cui al co.57.11.3. dell'art.57 delle NTA del Regolamento Urbanistico, il Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) prevede in luogo della 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, ulteriori interventi di "riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1" per una superficie pari a mq 1.666;

12) che secondo le modalità di calcolo di cui alla Tabella 7 "Modalità di calcolo per la definizione dei "crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1" quale alternativa agli interventi di riqualificazione dei "T1" per l'attuazione dell'art.57.11.7.2 del Regolamento Urbanistico" i suddetti 3.332 mq (1.666 + 1.666) interventi di "riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1" equivalgono al corrispettivo di €499.800,00 (quattrocentonovantanovemilaottocento/00);

13) che ai fini del rispetto degli obblighi di cui ai precedenti punti, la disciplina sugli interventi di "riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1" spettanti al Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) è indicata all'art.5 della presente convenzione;

14) che nella scheda norma per l'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11), 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.65/2014;

15) che il Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) è composto dai seguenti elaborati:

- DOC 1: Relazione tecnica;

- DOC 2: Norme Tecniche di Attuazione;
- DOC 3: Documentazione fotografica;
- DOC 4: Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- DOC 5: Visure catastali;
- DOC 6: Relazione di calcolo delle fognature;
- DOC 7: Relazione illuminotecnica;
- DOC 8: Tabella di verifica degli standards urbanistici - Delibera C.C. n°104/2006;
- DOC 9: Bozza di convenzione;
- TAVOLA 1.01: Inquadramento dell'area di intervento;
- TAVOLA 1.02: Rilievo tipologico-funzionale dell'ambito territoriale circostante all'intervento;
- TAVOLA 1.03: Rilievo dell'area d'intervento;
- TAVOLA 1.04: Sezioni di rilievo sui lotti;
- TAVOLA 2.01: Planivolumetrico di progetto;
- TAVOLA 2.02: Verifica tipologico-funzionale dell'intervento rispetto al contesto;
- TAVOLA 2.03: Sezioni di progetto sui lotti;
- TAVOLA 2.04: Elementi prescrittivi e indicativi dei lotti edificabili;
- TAVOLA 2.05: Schemi tipologici e materiali ammessi per i lotti edificabili;
- TAVOLA 2.06: Elementi prescrittivi e indicativi del lotto per edilizia convenzionata;
- TAVOLA 3.01: Individuazione delle aree per standards urbanistici;
- TAVOLA 3.02: Calcolo delle aree per standards urbanistici: viabilità e parcheggi;
- TAVOLA 3.03: Calcolo delle aree per standards urbanistici: verde pubblico;
- TAVOLA 3.04: Materiali di finitura;
- TAVOLA 4.01: Livellette della viabilità di progetto;
- TAVOLA 4.02: Segnaletica stradale e individuazione dei percorsi DPGR 41R/2009;
- TAVOLA 4.03: Particolari esecutivi;
- TAVOLA 5.01: Pianta, sezioni e abaco dei materiali del parco;
- TAVOLA 6.01.1: Schema smaltimento acque meteoriche;
- TAVOLA 6.01.2: Profili altimetrici smaltimento acque meteoriche;
- TAVOLA 6.02: Schema smaltimento acque nere;
- TAVOLA 6.03: Schema rete acquedotto;
- TAVOLA 6.04: Rete gas metano;
- TAVOLA 6.05: Rete enel;
- TAVOLA 6.06: Rete telefono;
- TAVOLA 6.07: Pubblica illuminazione;
- TAVOLA 6.08: Isole ecologiche.
- Relazione geologico - idraulica;
- Nullaosta degli enti erogatori dei servizi;
- Atto costitutivo del "Consorzio di urbanizzazione Cappuccini";

16) che il Piano Attuativo suddetto è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi in data 25.02.2015, che ha espresso parere con prescrizioni;

17) che il Piano Attuativo relativo all'[area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\)](#) prevede:

- la realizzazione di edifici per una Superficie utile lorda (Slu) pari a mq.[1.666](#);
- 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.....;

18) che il [Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\) nonché la contestuale Variante \(n.15\)](#) alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico sono stati esaminati dalla Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici, in data ..... che ha espresso parere .....

19) 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;

20) che ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.45 del 27.04.2011 (come modificata dalla Del.C.C.n.68 del 29.07.2011) 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 è pari a [€0,00 \(zero/00\)](#);

21) che ai sensi dell'art.127 della L.R.1/2005, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel [Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\)](#), nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;

22) 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;

23) 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;

24) che la identificazione catastale delle aree per le opere di urbanizzazione primaria da cedersi, con il presente atto, a favore del Comune è 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°.....;

25) che con la sottoscrizione della presente convenzione, con la quale vengono cedute le suddette aree al Comune, si realizza anche la contestuale 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;

26) che detta 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 dall'avvenuto collaudo delle stesse;

27) 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;

28) 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;

29) che le opere di urbanizzazione previste nel [Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\)](#) da realizzare a cura della "parte privata" sono 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;

30) che l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel [Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\)](#), risulta come da computo metrico estimativo redatto ai sensi della Delibera della G.C.n.96 del 21.04.2005, pari ad €..... (.....);

31) 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;

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

33) 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 congruaggio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

34) che nel caso in cui 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;

35) che il [Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\) nonché la contestuale Variante \(n.15\)](#) alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico sono stati adottati dal Consiglio Comunale, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., con deliberazione n....., del ..... ed approvati dallo stesso con deliberazione n..... del ..... ovvero pubblicati sul B.U.R.T. n..... del ....., giorno in cui sono entrati in vigore.

Quanto sopra premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti 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 Attuativo in oggetto, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo congruaggio se del caso;
- "la parte privata" si impegna, per se, successori ed aventi causa:
  - o alle esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel [Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT\\_R11\)](#), necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo congruaggio 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. 1 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 relativo all'Area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" \(AT R11\)](#) ([BURTn..... del .....](#)) e cessa entro dieci anni dalla stessa.

#### **ART. 2 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. 3 definizione delle opere da realizzare e 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.

#### **ART. 4 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.

#### **ART. 5 disposizioni inerenti gli interventi di “riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1”**

La “parte privata” si impegna a presentare le pratiche edilizie relative agli interventi di “riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1” stabiliti nel Piano Attuativo corrispondenti a 3.332 mq entro la data di presentazione della richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione.

La “parte privata” si impegna, inoltre, a presentare la comunicazione della fine dei lavori delle suddette pratiche edilizie relative agli interventi “di riqualificazione” nei tempi e nelle modalità disciplinate dalla normativa vigente.

Qualora il Comune accerti, un anno prima della scadenza della presente convenzione:

- la mancata realizzazione degli interventi oggetto delle pratiche edilizie “di riqualificazione” presentate la “parte privata” è tenuta alla corresponsione dell'intero importo dovuto pari a €499.800,00 (quattrocentonovantanovemilaottocento/00) entro la data di scadenza della presente convenzione;
- la mancata realizzazione di parte degli interventi oggetto delle pratiche edilizie “di riqualificazione” presentate la “parte privata” è tenuta alla corresponsione, entro la data di scadenza della convenzione, di un importo calcolato detraendo dai 3.332 mq dovuti quelli effettivamente realizzati e moltiplicando questi per €150,00 (centocinquanta/00).

La “parte privata”, al momento dell'accertamento del Comune della mancata realizzazione di tutti o parte degli interventi oggetto delle pratiche edilizie “di riqualificazione” presentate è tenuta, entro 10 giorni dalla comunicazione da parte del Comune di tale accertamento, a prestare idonea polizza fideiussoria rilasciata da..... a garanzia dell'importo dovuto secondo i criteri sopra indicati con validità fino alla scadenza della presente convenzione. La “parte privata” è tenuta a far inserire nel contratto fidejussorio la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a prima richiesta del Comune e rimossa ogni eccezione o riserva.

#### **ART. 6 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. 7 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. 8 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. 9 contabilità finale e conguaglio**

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

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, 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".

#### **ART. 10 la presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione dal Comune**

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

#### **ART. 11 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 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. 12 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, presta garanzia mediante polizza fidejussoria emessa [da primario istituto di credito o assicurativo. Tale polizza è stata emessa](#) in data ..... dalla ....., con polizza n....., dell'importo di €..... (.....).

[Il suddetto](#) 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.

La "parte privata" da ~~Le parti danno~~ atto che nel predetto contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni ~~semplice~~ a prima richiesta del Comune e rimossa ogni eccezione o riserva. La polizza presentata costituisce garanzia autonoma di pagamento, 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. 13 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.

#### **ART. 14 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 o ad esso correlati, con la massima sollecitudine.

#### **ART. 15 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. 16 norme di riferimento per eventuali modifiche della presente convenzione**

A garanzia della flessibilità nella realizzazione degli interventi edificatori previsti nel Piano Attuativo di cui alla presente convenzione è consentito apportare modifiche alla stessa nel rigoroso rispetto della disciplina di cui co.57.11.2, co.57.11.3., 57.11.7.1, 57.11.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico del 2010. In tal caso, le verifiche del rispetto della dotazione minima degli standard e delle infrastrutture pubbliche di cui alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011) che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942 deve essere effettuata utilizzando le tabelle in essa contenute.

## **ART. 17 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 ovvero dei privati comodatari delle 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.