

premessato che .....	1
visto .....	2
preso e dato atto che .....	2
Articolo 1 (Obbligo generale.) .....	2
Articolo 2 (Disposizioni preliminari.) .....	3
Articolo 3 (Opere di urbanizzazione primaria; modalità di esecuzione.) .....	3
Articolo 4 (Opere di urbanizzazione primaria; tipologia e obbligazioni.) .....	4
Articolo 5 (Opere di urbanizzazione primaria; fattispecie particolari.) .....	5
Articolo 6 (Termini per gli adempimenti.) .....	5
Articolo 7 (Opere di urbanizzazione secondaria.) .....	6
Articolo 8 (Provvedimenti abilitanti gli interventi edificatori e adempimenti connessi.) .....	6
Articolo 9 (Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionati.) .....	7
Articolo 10 (Varianti.) .....	8
Articolo 11 (Poteri di controllo e collaudo.) .....	8
Articolo 12 (Manutenzione delle aree e delle opere.) .....	8
Articolo 13 (Spese.) .....	8
Articolo 14 (Pubblicità degli atti.) .....	8
Articolo 15 (Trascrizione e benefici fiscali.) .....	9

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### Attuazione Comparto 1 del Piano Attuativo zona RU in Loc. Faustana

L'anno duemilaventidue \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_),  
presso il mio studio sito in (città e indirizzo) ..... avanti a me (cognome e nome)  
....., notaio in (città) ..... iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di  
(Provincia)..... si sono costituiti i signori:

A) Sdei Riccardo (cognome e nome) nato a Foligno il 28/02/1973 che interviene in qualità di Legale Rappresentante della "Ambrosi & Sdei" S.r.l. con sede in Trevi Fraz. Borgo, via dei Sedani, 9, che dichiara il c.f./P. IVA. 02425260540 (da verificare), e avente titolo alla sottoscrizione del presente atto in forza di \_\_\_\_\_, (descrivere atto societario che lo autorizza a firmare o altra qualifica equivalente) in quanto titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Trevi, individuata con le particelle n. 259 sub 1, 260 sub 1-2-3-4-5, 124, 258, 313 e 1255 del foglio di mappa CT n. 41 della superficie di mq. 17.288,00, ricadente interamente in un comparto, soggetto ad attuazione indiretta, che il PRG/PO vigente classifica come "RU", comparente che nel seguito del presente atto viene denominato semplicemente «soggetto attuatore»,

da una parte e

B) l'arch. Stefania Bettini, nata a ..... il ....., Responsabile del Servizio "Urbanistica e ricostruzione dei privati" del Comune di Trevi, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzata con [determina a contrarre n. .... del .....], nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune» o «Ente», dall'altra parte;

i quali dopo avere

### premessato che

- 1) il progetto del Piano Attuativo investe un ambito più ampio rispetto all'insediamento produttivo classificato come zona "RU" in quanto, per la necessaria infrastrutturazione e riqualificazione, comprende anche aree di proprietà di soggetti terzi destinate a viabilità e rispetto infrastrutturale dal PRG/PO e che pertanto lo stesso piano attuativo è stato proposto, ed approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 54, commi 2 e 3, della l. r. 21/01/2015, n. 1, sussistendone i presupposti come dimostrato con la documentazione di progetto. Conseguentemente lo strumento attuativo è stato classificato di "iniziativa mista" e che, di seguito, per brevità, viene individuato semplicemente come «piano attuativo»;
- 2) il piano attuativo definisce l'utilizzazione dell'ambito mediante un unico comparto, riguardante l'intera riqualificazione della zona "RU" e le opere di urbanizzazione relative all'adeguamento della strada di proprietà Comunale, oltre alla realizzazione dell'ampliamento del "Parco delle Querce", disciplinati con la presente convenzione,
- 3) la zona è interessata dai seguenti vincoli: tutela paesaggistica – ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 D.M. 29/08/1956 G.U. n. 236 del 21/09/1956, fascia di rispetto ferroviaria ai sensi del DPR 753/80, fascia di tutela del

P.A.I. classificata nell'ambito della zona C e quello sismico che rileva però ai solo fini edilizi ovverosia per la realizzazione di opere edili;

- 4) il soggetto attuatore provvederà, con successivi e specifici atti, agli adempimenti necessari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere infrastrutturali di cui al punto 2), secondo quanto stabilito dall'art. 54, co. 4, l. r. 1/2015 <sup>1</sup>;

e dopo avere

**visto**

- la domanda di approvazione del Piano attuativo, con i relativi allegati, acquisita al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato adottato il piano attuativo;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale solo state valutate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle stesse conformando così l'approvazione del piano attuativo;
- il BUR – Serie avvisi e concorsi – n. .... del ..... che contiene l'avviso dell'approvazione, sostanziando così l'efficacia dello strumento attuativo;

nonché avere

**preso e dato atto che**

- il comparto comprende un'area di proprietà comunale, costituita dalla strada pubblica denominata "Via Faustana" evidenziata negli elaborati progettuali allegati alla presente ma senza identificazione catastale per circa mq. 2040, un'area di proprietà privata individuata catastalmente con la particella n. 286 del foglio n. 42 per complessivi mq. 3000, ricadente in zona VRi, ovvero zona di rispetto infrastrutturale;
- il Piano attuativo contiene il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e che pertanto, ai sensi dell'art. 57, comma 6 della l. r. 1/2015, la delibera di approvazione costituisce titolo abilitativo per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione previsti, previa sottoscrizione del presente atto;

**si conviene e si stipula quanto segue**

**Articolo 1**

*(Obbligo generale.)*

1. Il soggetto attuatore del comparto funzionale, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. Trattandosi di piano attuativo di iniziativa mista, trova applicazione quanto disposto dall'art. 54, co. 1 <sup>2</sup>, l. r. 1/2015 e spettano al soggetto attuatore gli adempimenti connessi e conseguenti – anche in applicazione del disposto dell'art. 23, legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i. - con particolare riferimento all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del "Parco delle Querce", come individuate nell'elaborato TAV.21 del progetto di piano attuativo.

**Articolo 2**

*(Disposizioni preliminari.)*

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione
2. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi con la stessa assunti 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.

---

<sup>1</sup> Per comodità di lettura della bozza di convenzione si trascrive il testo della norma richiamata: "4. Nei casi previsti ai commi 2 e 3, qualora i proprietari proponenti rappresentino almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree si procede per la realizzazione degli interventi finalizzati all'attuazione dei piani attuativi con le modalità espropriative previste all'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti), fermo restando per il calcolo dell'indennità di espropriazione, quanto previsto all'articolo 231, comma 1"

Si trascrive anche il testo della disposizione richiamata in questo comma. La legge 1/08/2002, n. 166 reca "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti". L'articolo 27 titola "Programmi di riabilitazione urbana". Questo il testo del comma 5 "Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune."

<sup>2</sup> La norma richiamata dispone che "1. Il piano attuativo se promosso da soggetti misti, pubblici e privati, produce gli effetti di cui all'articolo 53.". L'articolo 53 dispone, tra l'altro, che "1. Il piano attuativo di iniziativa pubblica, la cui approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste, e si rende necessario per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, riguarda: OMISSIS"

3. Fino al totale assolvimento degli oneri assunti con il presente atto, fermo restando quanto stabilito con l'articolo 9 (*Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali*) il sottoscrittore del presente atto è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione degli odierni titoli di proprietà o godimento, al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

### **Articolo 3**

*(Opere di urbanizzazione primaria; modalità di esecuzione.)*

1. Le spese tecniche per la redazione del progetto di piano attuativo e dei relativi allegati nonché quelle per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione e per il loro collaudo sono a totale carico del soggetto attuatore. Il Comune resta indenne da qualsiasi onere o spesa connessi alle ridette attività per le motivazioni illustrate nelle premesse e negli articoli precedenti.
2. Le opere di urbanizzazione, come individuate negli elaborati grafici e descritte nei successivi articoli, sono eseguite dal soggetto attuatore, a propria cura e spese con l'esclusione di quelle individuate nel successivo articolo 4 (*Opere di urbanizzazione primaria; tipologia e obbligazioni.*), in conformità ai progetti esecutivi approvati unitamente al piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 57, co. 6, l. r. 1/2015 fatto salvo quanto disposto dall'articolo 9 ai fini delle garanzie fideiussorie.
3. Fanno eccezione le opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di servizi, di cui all'art. 3, co. 1, lett. vv), del D. lgs. 18/04/2016, n. 50 e s.m.i., ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore.
4. Qualora per l'esecuzione delle urbanizzazioni si rendessero necessari occupazione di suolo demaniale o utilizzo di acque pubbliche, dovranno essere richieste ed ottenute, preventivamente, le necessarie autorizzazioni a cura e spese del soggetto attuatore a carico del quale, o dei suoi eventuali aventi causa, restano i relativi canoni.
5. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica disciplinato dalla presente convenzione; l'importo di detta esecuzione – calcolato in base al disposto dell'art. 35, co. 9 del D lgs. 50/2016 e s.m.i. – risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 35, co. 1, lett. a), stabilita in € 5.225.000,00, e conseguentemente, per il combinato disposto dell'art. 36, co. 4 e dell'art. 16, co. 2-bis del DPR 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., detta esecuzione è sottratta alle disposizioni del ridetto D. lgs. 50/2016 in materia di affidamento.<sup>3</sup>

### **Articolo 4**

*(Opere di urbanizzazione primaria; tipologia e obbligazioni.)*

1. Ai sensi della vigente normativa di settore e delle previsioni del piano attuativo, il soggetto attuatore del comparto, si obbliga:
  - a. ad acquisire, urbanizzare e successivamente cedere gratuitamente al Comune, le aree e le opere di urbanizzazione primaria relative alla infrastrutturazione dell'ambito oggetto del piano attuativo e poste in capo al soggetto attuatore del comparto, come meglio individuate negli elaborati grafici TAV13\_TAV21;
  - b. ad includere nei rogiti di vendita le servitù costituite a seguito dell'urbanizzazione primaria dell'ambito, siano esse perpetue ed inamovibili o transitorie, a favore dei soggetti pubblici o privati preposti alla gestione delle reti infrastrutturali, quali elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che investono le aree ricadenti nel ambito stesso.
2. Le opere di urbanizzazione primaria che il soggetto attuatore è obbligato ad eseguire ai sensi dell'articolo 3 sono quelle riportate nei grafici del piano attuativo nonché in quelli che conformano gli allegati al titolo abilitante la realizzazione.

---

<sup>3</sup> Articolo 16 DPR 380/2001 "2-bis. *Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.*"

Articolo 36 "Contratti sotto soglia" del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50 "4. *Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*"

Articolo 35 "Soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti"1. *Le disposizioni del presente codice si applicano ai contratti pubblici il cui importo, al netto dell'imposta sul valore aggiunto, è pari o superiore alle soglie seguenti:*

a) euro 5.225.000 per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni; OMISSIS

Le caratteristiche costruttive e tipologiche sono altresì riportate nel computo metrico estimativo che costituisce parte integrante del piano attuativo. Tali opere sono quelle sinteticamente individuate nell'elencazione che segue:

- a) riqualificazione infrastrutturale della strada comunale "Via Faustana" come individuata nell'elaborato grafico TAV13;
  - b) marciapiedi e/o salvapedoni;
  - c) rete fognaria per raccolta acque meteoriche stradali compreso recapito in idonei recettori;
  - d) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - e) rete di pubblica illuminazione inclusi corpi illuminanti per le strade di cui al punto 01;
  - f) allungamento della zona a verde denominata "parco delle querce" a completamento di quella esistente come evidenziato nell'elaborato grafico TAV21.
3. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 2, sono eseguite a cura del soggetto attuatore, in parte a suo totale carico ed in parte quale scomputo degli oneri dovuti per la monetizzazione degli standard e per il contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria, come dettagliato nel successivo articolo 5 (*Opere di urbanizzazione primaria; fattispecie particolari.*).
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 LL. PP. il 3 marzo 1999 (in G. U. 58 dell'11/03/1999).
5. Tutte le opere la cui installazioni comporti 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 D. lgs. 11/05/1999, n. 152 e s.m.i., nonché alle altre norme da questo richiamate.
7. Il soggetto attuatore resta obbligato a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito dell'ambito oggetto 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.

#### **Articolo 5**

*(Opere di urbanizzazione primaria; fattispecie particolari.)*

1. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria, qualora richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non costituiscono modifica alla presente convenzione qualora non comportino oneri aggiuntivi a carico del soggetto attuatore. La modifica non si rende necessaria qualora una motivata e documentata incidenza di oneri aggiuntivi possa trovare soluzione nell'ambito di quanto disposto dal presente articolo e dal successivo articolo 8 mediante idonei provvedimenti amministrativi.
2. Le opere di urbanizzazione primaria – da eseguire con le modalità, le caratteristiche ed i termini previsti dagli articoli 3 e 4 – sono suddivise in diverse fattispecie e più precisamente:
  - a) di pertinenza del comparto e di riqualificazione infrastrutturale della viabilità pubblica;
  - b) di riqualificazione ambientale dell'area del "parco delle querce".
3. Le opere di cui alle lettere a) e b) sono a totale cura e spese del soggetto attuatore del singolo comparto ed in parte a scomputo di oneri o contributi dovuti al Comune dal o dai soggetti attuatori, come stabilito nell'articolo 4, co. 3.
4. Per quanto concerne il comparto, l'urbanizzazione primaria è costituita dalla riqualificazione del tratto stradale di "Via Faustana" partendo dall'uscita della rotatoria in direzione alla Loc. Faustana fino ad arrivare alla traiettoria di confine della proprietà del soggetto attuatore, secondo la tipologia ed il tracciato individuati nella tavola PL\_01P., oltre alla realizzazione del "Parco delle Querce" su una rata di terreno soggetta ad esproprio.
5. Gli oneri da assolvere mediante l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria sono così individuati:
  - a) monetizzazione per mancato reperimento delle dotazioni territoriali di verde e parcheggio assentita ai sensi di quanto consentito dall'art. 88, co. 2, lett. a), del r. r. 2/2015;
  - b) contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria.
6. Sono comunque a totale carico del soggetto attuatore gli oneri conseguenti e connessi agli adempimenti necessari per dare pratica esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti.

#### **Articolo 6**

*(Termini per gli adempimenti.)*

1. Trattandosi di piano attuativo di iniziativa privata, lo stesso deve essere attuato – ai sensi dell'art. 57, commi 2 e 3, l. r. 1/2015 – entro dieci (10) anni dalla data di efficacia ovvero dalla pubblicazione nel BUR [gg/mm/aaaa]. Fermo

restando detto termine di carattere generale, quelli previsti dal presente articolo decorrono, ove non diversamente stabilito, dalla data di stipula della presente convenzione.

2. Le opere relative e connesse alle strade veicolari di cui all'art. 4, co. 2, lett. a) b) c) d) e), devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di ventiquattro (24) mesi.
3. Le opere relative alla realizzazione del "Parco delle Querce" di cui all'art. 4, co. 2, lett. f), devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di sessanta (60) mesi.
4. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 dovranno avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi edilizi serviti dalle opere stesse.
5. La cessione della proprietà delle opere e delle aree per le urbanizzazioni primarie a favore del Comune, avviene al completamento delle opere stesse realizzate dal soggetto attuatore; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito; la cessione deve essere definita non oltre sei mesi dalla data di cui all'art. 11, co. 3.
6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione e/o nelle NTA del piano attuativo, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di cinque (5) anni salvo eventuale, motivata, richiesta di proroga da sottoporre alla valutazione della Giunta Comunale, previa istruttoria tecnica sullo stato di avanzamento dell'intervento. Il termine non potrà, comunque, essere superiore a dieci anni dalla data di efficacia di cui al comma 1. L'entità della proroga viene stabilita con provvedimento dirigenziale senza necessità di modifica del presente atto che la disciplina.
7. Le previsioni del piano attuativo, relative alle opere di urbanizzazione primarie e/o di infrastrutturazione che dovessero essere ancora realizzate alla scadenza del termine di cui al comma 1, dovranno essere oggetto di un nuovo piano attuativo ai sensi dell'art. 57, co. 5 della l. r. 1/2015.
8. Il termine suddetto non trova applicazione per gli edifici da realizzare in base alle previsioni dello strumento attuativo, realizzazione che soggiace al disposto dell'art. 17, 1° comma, l. 1150/1942 nonché dell'art. 57, co. 4, l. r. 1/2015, salva l'ipotesi che sopraggiungano disposizioni normative sovraordinate e prevalenti tali da determinare una modifica o decadenza delle ridette previsioni.

#### **Articolo 7**

*(Opere di urbanizzazione secondaria.)*

1. Il PRG/PO e il piano attuativo non prevedono, né per l'ambito né per il comparto, aree od opere di urbanizzazione secondaria ed il corrispondente onere sarà assolto in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire per l'edificazione, in base alle tariffe ed aliquote vigenti al momento del rilascio.

#### **Articolo 8**

*(Provvedimenti abilitanti gli interventi edificatori e adempimenti connessi.)*

1. Dopo la registrazione e trascrizione di questa convenzione il soggetto attuatore del comparto, o i suoi aventi causa, possono richiedere il provvedimento, comunque denominato, abilitante l'edificazione in conformità alle vigenti norme regolamentari e legislative nonché alle previsioni del piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. Le parti si danno atto che il piano attuativo non presenta le caratteristiche previste dall'art. 124, co. 1, lett. a), della l. r. 1/2015 e s.m.i.. Fa eccezione l'esecuzione delle opere di urbanizzazione il cui titolo abilitativo è costituito dalla delibera di approvazione del piano attuativo; l'inizio dei lavori delle stesse resta subordinato al rispetto degli adempimenti richiesti per gli interventi soggetti a permesso di costruire (a titolo esemplificativo: comunicazione al Comune, dichiarazione apertura cantiere, regolarità contributiva impresa esecutrice)
2. Fermo restando quanto disposto dal precedente art. 5, il rilascio del provvedimento, comunque denominato, per la realizzazione degli edifici previsti nel piano attuativo è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 130 e seguenti della citata l. r. 1/2015, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. La quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria è limitata alla percentuale prevista per l'incremento di utenza nella misura del 5% (cinque per cento) sussistendo l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria individuate nei precedenti articoli 4 e 5.
3. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5, co. 2, e dall'art. 6, co. 4, il rilascio del provvedimento abilitante la costruzione degli edifici è subordinato alla documentazione, da parte del richiedente e/o del soggetto attuatore sullo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione.
4. Le spese tecnico-amministrative e quelle per le trascrizioni ipotecarie dei trasferimenti e degli impegni connessi e conseguenti a quanto stabilito con il presente articolo – compresi eventuali frazionamenti - sono e restano a carico del soggetto attuatore.

#### **Articolo 9**

*(Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionati.)*

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese o a scomputo oneri da parte del soggetto attuatore del comparto A e dei relativi oneri accessori, desunto dal computo metrico estimativo, facente parte degli elaborati del piano attuativo, in relazione a quanto posto a carico del ridetto comparto, ammonta:

- quanto ad € 149.963,79 (diconsi euro centoquarantanovemilanovecentosessantatre/79) per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, co. 2, lett. a);
  - quanto ad € 67.433,03 (diconsi euro sessantasettemilaquattrocentotrentatre/03) per le opere di servizi e infrastrutture di cui all'articolo 5, co. 2, lett. b);  
e così per un [totale di € 00.000,00 (diconsi euro abcdefghilmnopqrstuvz)]. Tale importo è comprensivo di I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore ha prestato una garanzia finanziaria per un importo pari al 120% di quello indicato al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro 260.876,18 (diconsi euro duecentosessantamilaottocentosettantasei/18) con scadenza incondizionata fino a sei mesi successivi alla presentazione dei certificati di collaudo di cui all'articolo 11, commi 2 e 3 salvo comunicazione di svincolo da parte del Comune.
3. La garanzia, prestata come sopra, non può essere estinta e la fideiussione non può essere riconsegnata, se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione di regolarità di ogni altro adempimento connesso. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, di cui all'articolo 11.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 3, co. 3, e tale circostanza sia adeguatamente documentata.
5. 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 il soggetto attuatore è obbligato in solido con il fideiussore. La fideiussione prestata è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere 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 che agisce *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 12, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere, la fideiussione, con le condizioni e le prescrizioni di cui ai commi precedenti, dovrà essere mantenuta per un importo pari al trenta per cento di quello di cui al precedente comma 2, per due anni decorrenti dalla data di presa in carico da parte dell'Ente.

#### **Articolo 10**

*(Varianti.)*

1. Il piano attuativo può essere oggetto di varianti nei casi e con le procedure regolati dall'articolo 58 della l. r. 1/2015 e dall'articolo 103 del r. r. 2/2015. Fattispecie diverse devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già eventualmente realizzato.
2. Le varianti devono comunque ricomprendere l'intero comparto disciplinato dal piano attuativo iniziale ed essere sottoscritte da tutti i proprietari, fatto salvo quanto consentito dall'articolo 54, co. 2, della l. r. 1/2015.

#### **Articolo 11**

*(Poteri di controllo e collaudo.)*

1. 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 il proprio ufficio tecnico, 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.
2. Fermo restando quanto stabilito all'art. 6, co. 5, una volta ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento connesso, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; entro i trenta giorni successivi alla stessa comunicazione devono essere presentati i certificati dei collaudi effettuati a cura e spese del soggetto attuatore per singole categorie di opere.
3. Qualora il Comune non provveda a formulare rilievi entro i successivi sei mesi dalla ricezione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole. La disposizione non si applica agli eventuali collaudi in corso d'opera.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale, sia a richiesta motivata del soggetto attuatore che a richiesta – per finalità d'interesse

generale – del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 2; ai collaudi parziali non si applica la procedura dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 3.

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.

#### **Articolo 12**

*(Manutenzione delle aree e delle opere.)*

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto resta a carico del soggetto attuatore fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 11, co. 5, il soggetto attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

#### **Articolo 13**

*(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 quelle afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree da cedere, da dismettere o straformare in base all'articolato che precede, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

#### **Articolo 14**

*(Pubblicità degli atti.)*

1. Il progetto del piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) relazione illustrativa;
  - b) norme tecniche di attuazione;
  - c) elaborati grafici consistenti in n. 15 tavole;
  - d) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituito da n. 1 tavola;
  - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - f) relazione geologica-geotecnica.
2. Il progetto del piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il soggetto attuatore, come rappresentati ed in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati individuati al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **Articolo 15**

*(Trascrizione e benefici fiscali.)*

1. Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della legge 21/11/2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto con mezzi in videoscrittura da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Consta di \_\_\_\_\_ fogli di cui sono occupate pagine \_\_\_\_\_ e parte della \_\_\_\_\_

f.to Sdei \_\_\_\_\_ (nella qualifica) \_\_\_\_\_

Bettini Stefania (nella qualifica) \_\_\_\_\_