

COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REGOLAZIONE DEGLI INTERVENTI

PREVISTI NEL PIANO ATTUATIVO (Piano di lottizzazione)

DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR22*

in Via dei Bruci - Via A. Scarpetti - Via Bartolomeo della Gatta



REP. N. ANNO

L'anno 2023, il giorno del mese di (.../.../.....) alle ore presso

l'Ufficio di Segreteria Generale del Comune, avanti a me Dott., Segretario

Generale del Comune di Sansepolcro, domiciliato per la mia carica presso la sede di

detto Comune, autorizzato a rogare atti in forma pubblica ai sensi dell'articolo 97,

comma IV, lett. c, de D.Lgs. n. 267/2000,

SONO COMPARI

da una parte:

-, nato il a, ... quale dichiara di intervenire in questo

atto in nome e per conto e nell'interesse del **COMUNE DI SANSEPOLCRO**,

con sede in Sansepolcro, via Matteotti n. 1, C.F. 00193430519, di seguito

denominato anche solo "Comune", da lui stesso rappresentato giusta

Determinazione sindacale n. del, nella sua qualità di Responsabile di

Posizione organizzativa del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ivi domiciliato per

la carica;

dall'altra parte:

- la Signora **MORGANTI Anna**, nata a Citerna il 27 luglio 1952, CF.: MRG

NNA 52L67 C742X ed il Signor **PICCINELLI Fausto**, nato Sansepolcro il 6

novembre 1944, C.F.: PCC FST 44S06 I155I, coniugi, residenti in

Sansepolcro, Via Federigo Nomi n. 2/A, proprietari per la quota indivisa di 1/4

ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

- il Signor **RANICCHI Antonio**, nato a Sansepolcro il 29 giugno 1947, C.F.:

RNC NTN 47H29 I155S, ivi residente in Frazione Basilica n. 32/B,

proprietario per la quota indivisa di 1/2, bene personale;

i quali dichiarano di intervenire in questo atto in qualità di proprietari dell'intera area

interessata dal Piano di lottizzazione convenzionato dell'area di trasformazione TR22*

in località "Bruci", di seguito chiamati per brevità anche con il termine "Soggetti

Attuatori"

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stato approvato il

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA (P.d.L.) TR22*

Bruci che prevede l'attuazione del comparto classificato dal piano regolatore

generale come area a destinazione residenziale, secondo il progetto allegato alla

deliberazione consiliare n°... del di adozione della lottizzazione come da art. 111

della vigente L.R. Toscana 10 Novembre 2014, n. 65;

- i dati metrici sia delle quantità edificatorie, delle destinazioni d'uso e delle aree a

standard pubblico o di uso pubblico sono esattamente individuate negli elaborati a

corredo del Piano di Lottizzazione. in questione depositati presso il Servizio

Urbanistica;

- Che per quanto precede si rende necessario addivenire ai sensi e per gli effetti

dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, della legge regionale n. 65/2014 alla stipula di

apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico dei

soggetti attuatori al fine di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria, alla cessione di quelle previste e alla successiva edificazione del piano attuativo in oggetto, fermo restando che i singoli permessi a costruire dovranno essere comunque oggetto di apposita istanza e procedura di rilascio subordinata all'ottenimento di tutti i necessari pareri e nulla osta previsti dai relativi titoli abilitativi a costruire;

- i Soggetti Attuatori hanno presentato, contestualmente al piano attuativo medesimo, il Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria a firma dei tecnici incaricati, che è stato approvato con la medesima Deliberazione del Consiglio Comunale n. del

- in data 25/09/2023 prot.int. 22150, è pervenuto al Servizio Urbanistica e Sviluppo la nota dell'Ufficio Lavori Pubblici con cui si esprime PARERE FAVOREVOLE in merito al citato progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. dell'area TR22* in località Bruci;

- Che comunque è indispensabile che le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate in modo unitario a servizio di tutti i lotti indistintamente poiché con tale funzione sono state progettate;

- le Linee guida ANAC n. 4 prevedono che nel calcolo del valore stimato delle opere di urbanizzazione a scomputo devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenenti a diversi lotti, connessi ai lavori oggetto di permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato (articolo 28 bis D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) o convenzione di lottizzazione (articolo 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150) o altri strumenti urbanistici attuativi; solo a condizione che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione non raggiunga l'entità della soglia comunitaria ai sensi dell'articolo 35, comma 9, del Codice dei contratti (pari a € 1.000.000,00), può essere applicata la deroga di cui

all'articolo 16, comma 2 bis, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 36, comma 4, del Codice dei contratti pubblici; tale deroga è applicabile agli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al P.d.L. in questione il cui valore stimato, come desumibile dal computo metrico estimativo, ammonta ad € 262.182,05 al netto dell'IVA (di cui € 45.518,00 al netto di IVA per cabina di riduzione di pressione gas metano);

- i sopraindicati intervenuti Soggetti attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

le sopra costituite parti, della cui identità e qualità io Segretario comunale sono certo e che mi dichiarano il possesso del codice fiscale sopra annotato,

CONVENGONO STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione dell'intervento da parte dei signori **MORGANTI Anna, PICCINELLI Fausto, RANICCHI Antonio** degli interventi previsti nel Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della TR22* "Bruci", su aree individuate nel Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Proprietà Privata
67	610/parte	mq. 5.594	Morganti-Piccinelli-Ranicchi
67	612/parte	mq. 4.263	Morganti-Piccinelli-Ranicchi
67	616	mq. 685	Morganti-Piccinelli-Ranicchi
SUB-TOTALE		mq. 10.542	

Foglio	Particella	Superficie	Proprietà Pubblica
---------------	-------------------	-------------------	---------------------------

67	611/parte	mq.	159	Comune di Sansepolcro
67	613/parte	mq.	32	Comune di Sansepolcro
67	615/parte	mq.	87	Comune di Sansepolcro
67	Strade Pubbliche/parte	mq.	102	Comune di Sansepolcro
Superficie TOTALE		mq.	10.922	
La superficie catastale compresa nel Piano Attuativo, pari a mq. 10.922 risulta così articolata:				
- 6.857 mq. circa per superficie fondiaria edificabile (SE edificabile mq. 1.100),				
- 4.065 mq. circa da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazioni primarie, strada, parcheggi e fascia a verde attrezzato, come specificato al successivo art. 4.				
La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.				
I vincoli derivanti dal presente atto verranno quindi trascritti, a cura del Comune di Sansepolcro ma con oneri a carico dei Soggetti Attuatori, a valere sui terreni sopra identificati, ovvero sul Foglio 67, Particelle 610/parte, 612/parte e 616/parte.				
Le superfici interessate dalle opere di urbanizzazione primarie ovvero strade, parcheggi, verde pubblico, marciapiedi, ecc. è descritta catastalmente come segue, tenendo conto che l'elenco riguarda anche particelle non frazionate oltre che quelle frazionate e relativamente alla provenienza della proprietà ai Soggetti Attuatori, gli stessi dichiarano di aver acquisito tali beni mediante i seguenti titoli:				
- Foglio 67, particelle 610/parte, 612/parte e 616 parte: MORGANTI Anna e				
Pagina 5/21				

PICCINELLI Fausto, coniugi in regime di comunione legale dei beni,

proprietari per la quota indivisa di 1/4 ciascuno, in forza di atto di

compravendita a rogito Notaio Franco Formica allora di Sansepolcro in data

8 maggio 1984, repertorio n. 36016, reg.to a Sansepolcro il 28 maggio 1984

al n. 457 volume 116 e trascritto ad Arezzo il 12 maggio 1984 al n. 4971 di

formalità e successivo consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per

decesso degli usufruttuari vitalizi Signori Fallaci Rosa e Morganti Mario,

avvenuti rispettivamente in data 5 giugno 2004 e 10 maggio 2007;

- **Foglio 67, particelle 610/parte, 612/parte e 616 parte: RANICCHI Antonio**,

proprietario per la quota indivisa di 1/2, bene personale, in forza di atto di

compravendita a rogito Notaio Andrea Gambacorta in data 1° marzo 2021,

repertorio n. 1881, reg.to ad Arezzo il 12 marzo 2021 al n. 2819 e trascritto

ad Arezzo il 15 marzo 2021 ai numeri 3218 e 3219 di formalità;

- successivamente, a seguito di atto di permuta a rogito Notaio Andrea

Gambacorta in data 19 maggio 2021, repertorio n. 2019, reg.to ad Arezzo il 7

giugno 2021 al n. 6389 e trascritto ad Arezzo l'8 giugno 2021 al numero 7367

di formalità, la proprietà dei beni oggetto della presente convenzione risulta

essere ripartita come segue:

- **PICCINELLI Fausto e MORGANTI Anna**, proprietari per 1/2 (un mezzo) in

regime di comunione legale dei beni;

- **RANICCHI Antonio**, proprietario per 1/2 (un mezzo).

Art. 2 - Attuazione degli interventi edificatori

Per la realizzazione dei singoli edifici ricompresi nel P.d.L. dovranno essere

presentate specifiche istanze di permesso di costruire, nel rispetto delle disposizioni

previste dalle Leggi Nazionali e Regionali, del Regolamento Urbanistico, del

Regolamento Edilizio e delle N.T.A. del P.d.L..

Il Comune potrà rilasciare i singoli Permessi a Costruire purché siano state eseguite le opere di urbanizzazione necessarie per garantire l'accessibilità ai lotti e per garantire la gestione minima dei sotto-servizi; all'uopo si precisa che per garantire l'accessibilità ai lotti è sufficiente la realizzazione del tracciato stradale con relativa fondazione stradale e massicciata e che per sotto-servizi minimi si intende la rete di smaltimento fognaria delle acque scure e chiare, oltre alla rete di adduzione acquedottistica. Tutto questo fatto salvo il disposto di cui all'art.12 della presente convenzione.

Art. 3 - Validità della Convenzione

La validità della Convenzione è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della stipula.

Art. 4 - Cessione di aree al Comune

I Soggetti Attuatori, si obbligano per sé, per i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, ad urbanizzare e cedere gratuitamente al Comune le strade, i parcheggi ed il verde attrezzato nelle aree individuate nelle tavole B1_1, B6 e B10 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire che sarà rilasciato successivamente alla stipula della seguente convenzione, che insistono sulle **aree di**

proprietà privata così individuate nel Catasto terreni del Comune di Sansepolcro:

- foglio 67, part. 610/parte b, su cui insistono quota parte di marciapiedi, strade e parcheggi; (mq. 446);
- foglio 67, part. 610/parte c, su cui insistono quota parte di verde attrezzato e pista ciclo-pedonale; (mq. 887);
- foglio 67, part. 612/parte b, su cui insistono quota parte di marciapiedi, strade, parcheggi, verde attrezzato e pista ciclo-pedonale; (mq. 1.754);

- foglio 67, part. 616/parte b, su cui insistono quota parte di verde attrezzato e pista ciclo-pedonale; (mq. 598);

aree di proprietà pubblica così individuate nel Catasto terreni del Comune di Sansepolcro:

- foglio 67, part. 611/parte, su cui insistono quota parte di verde attrezzato e pista ciclo-pedonale; (mq. 159);
- foglio 67, part. 615/parte, su cui insistono quota parte di verde attrezzato; (mq. 87);
- foglio 67, part. 613/parte, su cui insistono quota parte di verde attrezzato; (mq. 32);
- foglio 67, part. Strade Pubbliche, su cui insistono quota parte di strada; (mq. 102).

Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono in particolare individuate nelle tavole B.1, B.6 e B.10 del Piano di lottizzazione e sono così qualificate:

- per metri quadri 731 circa (mq. 509+222) come strade e marciapiedi;
- per metri quadri 195 circa come parcheggi pubblici;
- per metri quadri 3.139 circa (mq. 643+2.478+18) come verde attrezzato e pista ciclo-pedonale.

Gli elaborati B.1, B.6 e B.10 del piano di lottizzazione sopra richiamati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non fisicamente allegati.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie sostitutive od integrative.

Il trasferimento delle opere realizzate sulle aree come sopra definite dovrà avvenire entro due mesi dalla data di collaudo con apposito atto.

L'esatta determinazione della superficie delle aree da trasferire dovrà avvenire con i frazionamenti catastali poiché i valori sopra espressi possono subire modeste oscillazioni in più o in meno.

Le spese inerenti i frazionamenti catastali rimangono a carico dei Soggetti Attuatori così come le spese per gli atti di trasferimento nonché per la presente convenzione.

Art. 5 - Esecuzione opere di urbanizzazione -

Scomputo Oneri di urbanizzazione.

Richiamati i disposti e le definizioni di cui di cui all'art. 115, comma 1 della Legge Regionale della Toscana n. 65/2014, i Soggetti Attuatori si obbligano per sé e per i propri eredi e/o aventi causa a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle disposizioni e indicazioni del piano attuativo, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alle prescrizioni contenute nel relativo permesso di costruire, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;

- verde attrezzato;

- fognatura per acque nere;

- fognatura per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali;

- allacciamento e recapito delle fognature alle reti di fognatura pubblica esistenti;

- rete idrica per l'acqua potabile;

- rete antincendio;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- rete di distribuzione del gas metano;

- cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione; - rete di pubblica

illuminazione completa di punti luce.

I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei comparti ai pubblici servizi.

Per le opere e i manufatti di cui sopra, i Soggetti Attuatori sono tenuti a prestare garanzia a favore del Comune e al rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

La realizzazione delle predette opere da parte dei Soggetti Attuatori andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle OO.UU. relative al presente P.d.L.. Rimangono a carico dei Soggetti Attuatori gli altri oneri dovuti per il rilascio del permesso di costruire di ogni singolo intervento edilizio e l'eventuale costo di costruzione da calcolarsi al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi.

Non potranno in alcun modo considerarsi tra le opere a scomputo le opere per la realizzazione della viabilità identificata come "strada privata", negli elaborati B.9 del piano di lottizzazione, ricadente all'interno della particella 610/a e 612/a del foglio catastale n. 67, così come i relativi allacci alle reti dei sotto-servizi, illuminazione e opere di manutenzione.

Art. 5bis - Fasi di attuazione del piano di lottizzazione

in rapporto alle opere di urbanizzazione

Il piano di lottizzazione dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti fasi:

- 1) Rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione
- 2) Inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
- 3) Realizzazione almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:

- formazione dei piani strada e parcheggi (scotico terreno vegetale minimo)

cm 40 prove di piastra sottofondi valutazione stabilizzazione sottofondo, posa

in opera di massicciata pezzatura mm 20/100 spessore minimo cm 40

costipato) con livellamento dei piani attuali ed eventuale riporto di ghiaietto di

piccola pezzatura;

- viabilità di servizio alla lottizzazione con messa in opera dei vari strati della massicciata stradale come sopracitato;

- messa in opera della rete di raccolta acque piovane della strada e del parcheggio (pozzetti con forazze, griglie con collegamento alla rete fognaria esistente);

- rete fognaria delle acque scure e delle acque chiare ed allacciamento alla rete comunale di zona;

- rete idrica ed allacciamento all'acquedotto comunale di zona;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica ed allacciamento alla rete di zona;

- rete telefonica e predisposizione canalizzazioni fibra ottica, allacciamento alla rete di zona;

- condotte e pozzetti dell'illuminazione pubblica (previa verifica progetto illuminotecnico);

- realizzazione isola ecologica (cementata con padiglione rovescio) con relativo allaccio alla fognatura (acque nere);

4) verifica da parte del tecnico collaudatore nominato dal Comune, scelto su terna proposta dai Soggetti Attuatori, della effettiva avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 3 e loro collaudo parziale previa dichiarazione della DL, da rilasciare comunque entro 30 giorni dalla comunicazione della Ditta di avvenuta esecuzione delle opere di cui al precedente punto 4;

5) rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici privati e loro pertinenze

solo a seguito di esito positivo della verifica di cui al precedente punto 4;

6) realizzazione degli edifici privati e delle loro recinzioni;

7) realizzazione almeno delle seguenti ulteriori opere di urbanizzazione:

- sedime dei parcheggi e viabilità di servizio alla lottizzazione con messa in opera di materiale arido stabilizzato granulometria mm 0-20, spessore minimo cm 15.

- montaggio dei cordoli a delimitazione dei parcheggi ed aree verdi;

- pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso binder su parcheggi e viabilità granulometria mm 0-20, spessore minimo cm 10;

- messa in opera dei punti luce e delle linee elettriche di collegamento alla rete pubblica di zona;

- sistemazione aree a verde riporto e livellamento di terreno vegetale, con semina di prato e messa a dimora di arbusti ornamentali e montaggio delle opere di arredo delle aree verdi;

8) verifica da parte del tecnico collaudatore nominato dal Comune, scelto su

terna proposta dai Soggetti Attuatori, della effettiva avvenuta realizzazione

delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 7 e loro collaudo

parziale previa dichiarazione della DL;

9) presentazione fine lavori delle opere relative agli edifici privati e relative

pertinenze che potrà essere effettuata solo a seguito di esito positivo della verifica di cui al precedente punto 8;

10) realizzazione di strato di conglomerato bituminoso tappeto di usura spessore

minimo cm 3 compattato granulometria mm 0-10 o 0-5 sulla viabilità e parcheggi, realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale;

11) collaudo finale (da rilasciare comunque entro 30 giorni dalla Comunicazione

della Ditta di avvenuta esecuzione delle opere di cui al precedente punto 10 e

previa dichiarazione della DL) e presa in carico delle opere di urbanizzazione;

12) presentazione delle attestazioni di agibilità degli edifici privati che potrà

avvenire solo a seguito della avvenuta esecuzione di quanto previsto al

precedente punto 11 e previa dichiarazione della DL.

Le fasi di cui sopra possono attuarsi anche per stralci funzionali, come stabiliti nel

piano attuativo approvato o comunque previamente concordati con il Comune.

Art. 6 - Condizioni per l'affidamento ed esecuzione dei lavori di urbanizzazione

I Soggetti Attuatori si obbligano nei confronti del Comune di Sansepolcro, anche per i

propri successori e aventi causa, a provvedere alla realizzazione, a propria cura e

spese, delle opere di urbanizzazione primaria come evidenziate negli elaborati del

progetto definitivo redatto in conformità ai contenuti grafici e normativi del P.d.L.

approvato con Delibera Consiglio Comunale n. del e nel rispetto delle

prescrizioni contenute nel relativo permesso di costruire.

Come ricordato in premessa ai sensi dell'art. della D.L. 6 dicembre 2011, n. 201,

convertita con modificazioni nella L. 214/2011, modificativo dell'art. 16 del D.P.R. 6

giugno 2001, n. 380, essendo l'importo delle opere di urbanizzazione inferiore alla

soglia comunitaria sensi dell'Art 14 comma 1 lett a) del D.lgs 36/2023, non trova

applicazione tutta la normativa del D.Lgs. 50/2016 concernente l'appalto di lavori

pubblici. Pertanto la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione potrà essere

appaltata dai soggetti attuatori secondo criteri di libero mercato.

I Soggetti Attuatori s'impegnano altresì ad osservare e far osservare le modalità

esecutive previste dalle disposizioni nel Capitolato Generale dei Lavori dello Stato per

le singole categorie di opere, nonché tutto quanto previsto negli allegati denominati

“*Disciplinari Tecnici*” che fanno parte integrante e sostanziale del progetto per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le opere di urbanizzazione in particolare

sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto

possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche,

sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che

non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere

conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere

dell'A.R.P.A.T. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza

sanitaria o ambientale;

c) 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto

legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione

delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di

cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto

per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni

per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione

alla volumetria assegnata a ciascun lotto;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale comprese tabelle di indicazione

toponomastica.

I Soggetti Attuatori si impegnano a sostenere comunque l'intero costo delle opere

secondo l'importo indicato nel Computo allegato al progetto esecutivo. Se l'importo delle opere dovesse risultare inferiore all'importo determinato in applicazione delle attuali tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione i soggetti attuatori saranno tenuti al pagamento al Comune della differenza.

Il collaudo delle opere rimane a carico dei Soggetti Attuatori e dovrà avvenire di concerto con gli Uffici Tecnici comunali.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, eventualmente da asservire all'uso pubblico, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di

questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Art. 8 - Tempi di esecuzione

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno del progetto definitivo delle OO.UU. redatto in conformità al piano attuativo approvato con Deliberazione di C.C. n. del, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel relativo permesso di costruire, entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Art. 9 - Controllo, Direzione Lavori, Contabilità

a) I Soggetti Attuatori prima dell'inizio dei lavori provvederanno a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale le generalità del tecnico nominato per la Direzione dei Lavori e per le funzioni di Coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva, quello della ditta esecutrice, nonché di tutte le altre eventuali ditte alle quali sarà affidata l'esecuzione di parte dei lavori. I Soggetti Attuatori si obbligano inoltre ad ottemperare a tutte le prescrizioni normative inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori nel cantiere, compresa la predisposizione del piano di sicurezza e della notifica preliminare nel rispetto delle normative vigenti. In particolare la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione assumerà tutti gli obblighi previsti nei propri confronti ed in quelli delle altre ditte di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

b) L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà alla nomina del collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera, scelto su terna proposta dai Soggetti Attuatori, e ne darà comunicazione al Soggetto Attuatore.

c) Per ogni categoria di lavoro dovrà essere rilasciato apposito certificato di collaudo rilasciato dalle rispettive aziende o enti di gestione dei rispettivi servizi (acquedotto, gasdotto ecc.);

d) La contabilizzazione dei lavori dovrà essere redatta secondo le norme vigenti

in materia di lavori pubblici e la documentazione contabile sarà corredata di Documento Unico di Regolarità Contributiva, acquisito ad inizio lavori, ad ogni SAL liquidato ed alla ultimazione lavori; l'onere dell'incarico per DD.LL. e collaudatore tecnico amministrativo rimane a carico dei Soggetti Attuatori.

Art. 10 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune «o già asservite all'uso pubblico», resta a carico dei Soggetti Attuatori fino all'approvazione del collaudo finale.

Per quelle opere che siano state oggetto di collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata si intende trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui alla presente convenzione;

Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i Soggetti Attuatori, indistintamente, fino alla ultimazione delle operazioni di collaudo.

Fino all'approvazione del collaudo finale, i Soggetti Attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere

provvisori e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo ai Soggetti Attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Rimarranno comunque a totale carico dei privati i costi per illuminazione, allacci alle reti dei sotto-servizi e opere di manutenzione della viabilità identificata come "strada privata", nell'elaborato B.6 del piano di lottizzazione, ricadente all'interno della particella 610/parte del foglio catastale 67.

Art. 11 - Cauzione

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere, nel rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667,1668,1669 del Codice Civile, prima del rilascio del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, comprese tra quelle indicate dal Decreto Presidenziale n. 1309 del 29.07.1948, e quelle ricomprese nel Decreto Ministeriale del 15 aprile 1992, i Soggetti Attuatori hanno presentato la polizza fidejussoria dell'importo di € 317'240,28 (diconsi euro trecentodiciassettemiladuecentoquaranta/28), come determinato in base al computo metrico estimativo di 262'182,05 allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione incrementato del 10%, oltre all'IVA, stipulata presso, agenzia di, N° polizza

Detta polizza fidejussoria dovrà soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui al 2 comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere sentenza giudiziaria, autorizzando il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa

ad ogni opposizione e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'utilizzo della garanzia da parte del Comune dovrà essere preceduta da formale contestazione e con concessione di almeno trenta (30) giorni per la regolare esecuzione di quanto richiesto. La mancata o incompleta esecuzione delle opere previste autorizzerà l'amministrazione Comunale, previo preavviso da notificare ai proponenti, a provvedere d'Ufficio, utilizzando le somme garantite dalla cauzione.

Tale cauzione sarà progressivamente svincolata a decorrere dal raggiungimento di un importo dei lavori eseguiti, attestato mediante stati di avanzamento lavori o analogo documento, pari al 50% dell'importo garantito. Al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti di cui al precedente periodo, la cauzione sarà svincolata in ragione del 50% dell'ammontare garantito; successivamente si procederà allo svincolo progressivo di un 5% dell'iniziale ammontare per ogni ulteriore 10 % di importo dei lavori eseguiti. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidette, non è automatico ma dovrà essere autorizzato dal Comune previa acquisizione della relativa documentazione e collaudi parziali. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato dopo il collaudo tecnico amministrativo e dopo la cessione delle opere al Comune. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 12 - Permessi di costruire relativi agli edifici privati - Agibilità e/o abitabilità

Tenuto comunque conto che, il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici privati, alle loro pertinenze e recinzioni è condizionato all'avvenuta attuazione delle fasi di cui ai punti da 1 a 4 del precedente articolo 5bis, l'attestazione di agibilità e/o

abitabilità potrà essere presentata solo a seguito della avvenuta attuazione delle fasi di cui ai punti da 7 a 11 del precedente art. 5bis anche per stralci funzionali, come stabiliti nel piano attuativo approvato o comunque previamente concordati con il Comune.

Art. 13 - Obblighi vari

Per quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle disposizioni di Legge che regolano i vari rapporti. Le spese della presente Convenzione sono a carico dei Soggetti Attuatori. Tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione si intendono assunti, anche quando non specificato, dai Soggetti Attuatori e dai loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamati negli atti di vendita.

Art.14 - Allegati

Formano parte integrante della presente convenzione anche se non fisicamente allegati i seguenti atti e documenti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. del di approvazione definitiva del piano attuativo (P. di L.) con i relativi allegati;
- il progetto esecutivo allegato all'istanza di permesso di costruire per la costruzione delle opere di urbanizzazione, in particolare, la Planimetria delle Aree da cedere al comune; la Planimetria generale del progetto delle Opere di Urbanizzazione; la Relazione tecnico illustrativa OO di UU e il Computo metrico-estimativo OO di UU.

Io segretario Comunale , richiesto dalle parti, ho ricevuto il presente atto scritto su n. ... fogli di carta di cui sono state occupate n. facciate e quanto della presente per il verbale di chiusura e da me letto alle parti, unitamente agli allegati, che dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono come segue

Letto, approvato e sottoscritto,

per i Soggetti Attuatori

Morganti Anna

Piccinelli Fausto

Ranicchi Antonio

per il Comune

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

.....