

ALLEGATO B

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ATTINENTI IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (Piano di Lottizzazione convenzionato) IN ZONA C3.2 DEL TREBBIO

COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

Via _____ n. _____ – C.F. 00193430519

REP. N. ANNO _____

L'anno duemiladodici _____, il giorno, del mese di, in _____, presso l'Ufficio di Segreteria Generale del Comune, avanti a me Dott. _____, Segretario Generale del Comune di _____, 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 COMPARSI, da una parte:-----

_____, nato il _____ a _____, il quale dichiara di intervenire in questo atto in nome e per conto e nell'interesse del COMUNE DI SANSEPOLCRO (di seguito denominato anche solo Comune), codice fiscale _____ con sede in _____ P.zza/Via _____ n. _____, da lui stesso rappresentato giusta decreto sindacale n. _____ del _____, nella sua qualità di _____, ivi domiciliato per la carica;--- dall'altra parte:-----

I Signori

....., nato a _____ il _____ residente in _____, in qualità di Legale Rappresentate della ditta _____ ;
....., nato a _____ il _____ residente in _____, in qualità di Legale Rappresentate
....., nato a _____ il _____ residente in _____, in qualità di Legale Rappresentate

- in seguito tutti richiamati 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.) in zona C3.2 del Trebbio;
- Che i dati metrici sia delle quantità edificatorie, che delle destinazioni d'uso, che delle aree a standard pubblico o di uso pubblico sono esattamente individuate nella relazione illustrativa ed elaborati grafici del P.d.L. in questione;
- Che i soggetti attuatori hanno presentato, unitamente al piano attuativo, il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a firma dei tecnici incaricati, che nella sua forma di progetto preliminare è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ;--
- 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. 1/2005 e s.m.i., alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico della ditta attuatrice al fine di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla successiva edificazione del piano attuativo (P.d.L.) in oggetto, fermo restando che i singoli permessi a costruire dovranno essere comunque oggetto di appositi progetti di dettaglio, che dovranno ottenere tutti i necessari pareri e nulla osta per il rilascio dei relativi titoli abilitativi a costruire;-----
- Che comunque è opportuno che le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate in modo unitario almeno su ciascuno dei due sub comparti individuati;-----
- Che i sopraindicati intervenuti proprietari e 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 dietro annotato,---
CONVENGONO STIPULANO QUANTO SEGUE:-----
PREMESSO

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 delle Società, come sopra rappresentate, in qualità di soggetti attuatori per le aree comprese nel Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata (P.d.L.) in zona C3.2 del Trebbio, su aree individuate nel Catasto Terreni del Comune di SANSEPOLCRO come segue:

Fg. _____ p.lle _____ della superficie catastale compresa nel Piano Attuativo pari a mq _____ di cui mq _____ circa ricadenti come evidenziato nell'allegato grafico e nella tabella "Assetto delle proprietà";

Tale superficie catastale compresa nell'ambito del comparto di trasformazione _____, è suddivisa in metri quadri _____ per superficie edificabile (per una cubatura massima edificabile di mc. _____), metri quadri _____ ca. per parcheggi pubblici, metri quadri _____ ca. per verde pubblico, metri quadri _____ ca per strade e marciapiedi, per totale di metri quadri _____ ca. da cedere per urbanizzazioni primarie e strade, 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.

Art. 2 Progetti

I progetti dei singoli edifici di cui alla presente Convenzione sono soggetti all'approvazione secondo le disposizioni previste dalle Leggi, dalle normative di P.R.G., dal Regolamento Edilizio e dalle 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.

Gli interventi previsti dal presente P.d.L. potranno avvenire anche per stralci funzionali.

I permessi di costruire su ogni stralcio potranno essere rilasciati solo dopo la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione comprese all'interno del relativo stralcio.

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 aree al Comune

I Soggetti Attuatori si obbligano per sé e per i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree individuate nelle tavv. nn. del Progetto Esecutivo (che dettagliano quanto contenuto nelle tavole da 8 a 12 del Piano di lottizzazione): metri quadri _____ ca. per parcheggi pubblici, metri quadri _____ ca. per verde pubblico, metri quadri _____ ca per strade e marciapiedi, per totale di metri quadri _____ ca. da cedere per urbanizzazioni primarie e strade, come meglio indicato nell'unità planimetria generale Tavola "...." e Tavola "....." del Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (d'ora in poi OO.UU).

Gli allegati sopra richiamati fanno parte integrante e sostanziale alla presente convenzione.-----

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.-----;

Le spese inerenti i frazionamenti rimangono a carico dei Soggetti Attuatori così come le spese per gli atti di trasferimento.-----;

Art. 5 Esecuzione opere di urbanizzazione - Scomputo Oneri di urbanizzazione.

Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 70, comma 2 lettera b) della Legge Regionale della Toscana n. 1/2005, 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 e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strade;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- 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;
- cabine di trasformazione da media a bassa tensione (se richieste dal parere Enel);
- rete di distribuzione del gas metano; cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- verde attrezzato;
- spostamento dei collettori fognari esistenti nei lotti oggetto di nuova edificazione, integrando quanto già esistente con quanto sarà necessario realizzare.

I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei comparti ai pubblici servizi secondo i principi nelle N.T.A. del presente P.d.L..

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. nn. 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 a costruire di ogni singolo intervento edilizio e l'eventuale costo di costruzione, se dovuto, da calcolarsi al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire.

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 sugli elaborati del progetto esecutivo approvato ed in conformità ai contenuti grafici e normativi del P.d.L. approvato con Delibera Consiglio Comunale n. _____ del _____.

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 di cui all'art. 28, comma 1, lettera c) del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163, non trova applicazione tutta la normativa del medesimo D.Lgs. 163/2006 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 nell'allegato Disciplinare Tecnico per la realizzazione delle OO.UU.

Le opere di urbanizzazione 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 a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, da cedere al Comune o 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) la realizzazione e successiva gestione e manutenzione del sistema di approvvigionamento idropotabile;
- g) 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 delle OO.UU. facente parte del piano attuativo approvato con atto di C.C. n. _____ del _____ 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 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 provvisorie 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.

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 a 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 costituiranno polizza fidejussoria dell'importo di €, come determinato in base al computo metrico estimativo incrementato del 10% oltre all'IVA di Legge. Detta fideiussione 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 alla Ditta, 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 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 dal lottizzante 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 Agibilità e/o abitabilità

Il deposito dell'attestazione di agibilità e/o abitabilità è subordinato all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, anche parziale per stralci funzionali relativi ai comparti n. 3 e 4 e di quelle esterne allo stesso comparto ma necessarie per un adeguato accesso agli stessi comparti e al conseguente collaudo delle stesse, anche parziale per ciascun comparto, fatta eccezione per le opere di finitura del manto stradale (tappetino).

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 del soggetto attuatore.

Tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione si intendono assunti, anche quando non specificato, dal soggetto attuatore e dai suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamati negli atti di vendita.

Art.14 Allegati

Alla presente convenzione vengono allegati:

Deliberazione di consiglio comunale n. del di approvazione definitiva del piano attuativo (PL);

la Planimetria delle Aree da cedere al comune;

la Planimetria generale progetto Opere di Urbanizzazione;

il Disciplinare tecnico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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:

I SOGGETTI ATTUATORI

IL DIRIGENTE DEL 2^ SETTORE TECNICO

Dott. Ing. Remo Veneziani

Letto, approvato e sottoscritto,
per il Comune
ing. Remo Veneziani
per

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. si approvano espressamente i seguenti articoli: 1, 13, 14

Per il Comune
Ing. Remo Veneziani
per

.....