

COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REGOLAZIONE DEGLI INTERVENTI

	PREVISTI NEL "PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO"
--	--

DELL' "AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA TRpr12.a"

IN VIA MALPASSO n.51 - LOCALITÀ "ZONA INDUSTRIALE ALTO TEVERE"

REP. N. ANNO

L'anno, 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:

- , nat.... ila Sansepolcro, ... 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 lei/lui stesso/a rappresentato giusta
--

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

di Posizione organizzativa del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ivi

domiciliata per la carica;

dall'altra parte:

il Signor Brendolan Renato, nato a San Bonifacio (VR) il 14/02/1942, residente
--

in San Bonifacio (VR), Corso Venezia n. 109 C.A.P. 37047,

CF: BRNRNT42B14H783X, in qualità di legale rappresentante della ditta "MAXI DI S.R.L." con sede in Belfiore (VR), Viale del lavoro n.20, CAP 37050 - p.iva 00542090238 - indirizzo pec maxidi@legalmail.it, che interviene nella presente convenzione urbanistica in quanto proprietario esclusivo del terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 82 Particelle 126, 165, 170, 602, 605, 627, d'ora in avanti denominato Soggetto Attuatore;

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 24/03/2021 è stata approvata la VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA avviata con D.G.C. n. 162/2020 e adottata con D.C.C. n. 113/2020;

- i dati metrici 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 P.d.C. in questione depositati presso il Servizio Urbanistica;

- le aree cedute sono maggiori del limite del 10% della superficie dell'insediamento come indicato dall'art 5 del DM 1444/1968 ed ammontano a 2.426,15 mq;

- il Soggetto attuatore ha presentato, contestualmente al Permesso di Costruire medesimo, il Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a firma dei tecnici incaricati;

- in data, prot.int. ps/gr, è pervenuto all'ufficio Edilizia privata la nota dell'Ufficio Lavori Pubblici con cui si esprime PARERE FAVOREVOLE in

merito al citato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.C. convenzionato;

- per quanto precede si rende necessario addivenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, dell'art. 187 della Legge regionale n. 65/2014 e s.m.i., alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico del Soggetto attuatore al fine di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla successiva loro cessione gratuita ed edificazione all'interno dei lotti previsti dal P.d.C. in oggetto;

- 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 sensi dell'articolo 35, comma 9, del Codice dei contratti (pari a € 1.000.000,00), può essere applicato 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 € 97.586,46 al netto dell'IVA;

- il sopraindicato Soggetto attuatore dichiara 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, da parte del Soggetto attuatore elencati in premessa, degli interventi previsti nel Permesso di Costruire convenzionato della AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA TRpr12.a "Molino del Tevere", su aree individuate nel Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro come segue:

La superficie catastale compresa nel P.d.C. convenzionato pari a 20.358,00 mq. risulta così articolata:

- 17.931,75 mq. circa per superficie fondiaria edificabile (per una SUL edificabile di 8.154 mq),

- 2.426,15 mq. circa da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazioni primarie e strade come specificato al successivo art. 3,

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 del Soggetto attuatore, a valere

sui terreni sopra identificati, ovvero sul Foglio 82 Particelle 126 e 165.

Relativamente alla provenienza della proprietà le parti dichiarano di aver

acquisito tali beni mediante i seguenti titoli:

- Il Sig, proprietario esclusivo del Terreno di cui al Foglio

Particella, mediante rogito numero del notaio di

del ;

Art. 2 - Validità della convenzione

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

data della stipula.

Art. 3 - Cessione di aree al Comune

Il Soggetto Attuatore, si obbliga per sé, per i propri successori e/o aventi

causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune i parcheggi ed il

verde pubblico come previsti nel progetto esecutivo delle opere di

urbanizzazione allegato all'istanza di Permesso di Costruire pervenuta in data

....., prot. n. e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Permesso

di Costruire che sarà rilasciato successivamente alla stipula della seguente

convenzione, che insistono sulle aree così individuate nel Catasto terreni del

Comune di Sansepolcro:

- foglio 82 part. 126 per mq. 1.316,6 e part. 165 per mq. 1.109,55, da

destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono in particolare individuate nella tavola 10 del P.d.C. convenzionato e sono così qualificate:

- per metri quadri 1.054,75 circa come parcheggi pubblici;
- per metri quadri 1.371,40 circa come verde pubblico.

La tavola 10 del P.d.C. convenzionato sopra richiamato fa parte integrante e sostanziale alla presente convenzione anche se non fisicamente allegata.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore 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 del Soggetto attuatore così come le spese per gli atti di trasferimento.

Art. 4 - Esecuzione opere di urbanizzazione - Scomputo Oneri di urbanizzazione

Richiamati i disposti e le definizioni di cui alla Legge Regionale della Toscana n. 65/2014, il Soggetto attuatore 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 progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alle prescrizioni contenute nel relativo permesso di costruire, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici;

- verde pubblico;

Il Soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra citate.

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 del Soggetto attuatore 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. Rimangono a carico dei soggetti attuatori gli altri oneri dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 5 - 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 esecutivo 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.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono individuate e disciplinate nella tavola 10 di cui all'istanza di permesso di costruire pervenuta in data, prot. n.:

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'articolo 35, comma 9, del Codice dei contratti (pari a € 1.000.000,00), 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.

Il Soggetto attuatore si impegna 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 nelle prescrizioni contenute nel permesso di costruire da rilasciare in merio al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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 e smi;

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.

Il Soggetto attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria come riportata negli elaborati grafici di progetto esecutivo richiamati nel presente

Il Soggetto attuatore si impegna 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 del Soggetti attuatori e dovrà avvenire di concerto con gli Uffici Tecnici comunali.

Art. 6 - 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. 7 - Tempi di esecuzione

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno del progetto esecutivo delle OO.UU. redatto in conformità al Permesso di Costruire convenzionato come specificate nel progetto esecutivo pervenuto in data, prot. n. entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Art. 8 - Controllo, Direzione Lavori, Contabilità

- a) Il Soggetto attuatore prima dell'inizio dei lavori provvederà 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. Il Soggetto Attuatore si obbliga 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. 9 - 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.

Rimarranno comunque a totale carico dei privati i costi per illuminazione, allacci alle reti dei sotto-servizi e opere di manutenzione della "viabilità privata".

Art. 10 - 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 hanno presentato la polizza fidejussoria dell'importo di € (diconsi euro), come determinato in base al computo metrico estimativo 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 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 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. 11 - Agibilità e/o abitabilità

Il deposito dell'attestazione di agibilità e/o abitabilità è subordinato all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 12 - 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

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

- il progetto esecutivo allegato all'istanza di permesso di costruire pervenuta in data, prot. n., e, in particolare:

- 1) Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione
- 2) Tavola 10 - Progetto delle opere di urbanizzazione
- 3) Computo metrico-estimativo 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:

Letto, approvato e sottoscritto,
per il Soggetto attuatore

.....

.....

.....

per il Comune

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

.....

