

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA  
"ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO INTEGRATO CON INTERVENTI PER LA  
REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE (B2)" INDICATA CON IL  
NUMERO \_\_\_\_\_ DI CUI ALLA VARIANTE SPECIALE NUCLEO \_\_\_\_\_**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ..... nella Casa Comunale in ..... con il seguente atto pubblico da valere di tutti gli effetti di Legge

**tra**

il sig. .... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di ....., il quale interviene al presente atto in qualità di ..... e Legale Rappresentante del Comune di ..... che di seguito sarà chiamato Comune

**e**

il sig ..... nato a ..... il ..... domiciliato in ..... in via ..... , il quale interviene al presente atto in qualità di Legale Rappresentante della società ..... che di seguito verrà chiamato Soggetto promotore

**premessso**

che il Soggetto promotore è proprietario dell'immobile sito in ....., in via ..... e meglio indicato al foglio catastale n° ..... alle particelle ..... come da atto in data ..... a rogito.....;

che tale immobile ricade in "zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" indicata nella Variante Speciale " \_\_\_\_\_ " approvata con \_\_\_\_\_ con la lettera \_\_\_\_\_;

che l'edificazione nella "zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" è normata dall'art. \_\_\_\_ delle N.T.A. della suddetta Variante Speciale;

che in particolare l'edificazione in "zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" avviene all'interno dei lotti edificabili indicati negli elaborati grafici della Variante Speciale attraverso il rilascio del permesso di costruire subordinato alla sottoscrizione da parte della proprietà di apposita convenzione che garantisca:

- la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica individuate nelle tavole della Variante Speciale corrispondenti ad almeno il \_\_\_% della superficie catastale del comparto identificato con il numero \_\_\_\_ del nucleo abusivo n\_\_;
- la ripartizione in ambito compartimentale degli oneri di urbanizzazione.

che per la realizzazione della "zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" nel nucleo n. \_\_\_\_ indicata con il numero \_\_\_\_ il Soggetto promotore intende assumere tutti gli oneri e gli impegni previsti dalla sottoscrizione della presente convenzione tra cui:

1. la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica individuate nelle tavole di progetto nonché nell'elaborato grafico su base catastale allegato alla presente convenzione sotto la lettera "A";
2. la realizzazione delle urbanizzazioni primarie come da progetto allegato alla presente convenzione sotto la lettera "B";
3. la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie come da progetto allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C".

#### **Art. 1. Atti ed elaborati integrativi**

1. Oltre alle premesse, costituiscono parte integrante della presente convenzione la Variante Speciale del nucleo n. \_\_\_ in atti ed i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a carico del Soggetto promotore.
2. Formano altresì parte integrante della presente convenzione, ancorché non allegati, tutti gli atti e gli elaborati richiamati nelle stesse premesse, in quanto applicabili.

#### **Art. 2. Nomina del rappresentante**

1. Nei rapporti con il Comune derivanti o comunque connessi alla esecuzione della presente convenzione, i componenti nominano loro unico rappresentante il Sig. \_\_\_\_\_ con domicilio eletto in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, al quale, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per conto loro.
2. Il soggetto nominato potrà comunque compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie od opportune per i fini di cui sopra e richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate.

#### **Art. 3. Oggetto e contenuto della convenzione**

1. Le presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune e Soggetto promotore in ordine all'attuazione della "zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" indicata alla lettera n. \_\_\_\_\_ nella Variante Speciale del nucleo n. \_\_\_\_\_
2. In particolare, la presente convenzione è volta a definire:
  - a) gli impegni del Comune (art. ....);
  - b) i tempi di realizzazione della proposta di intervento (art. ....);
  - c) le aree da cedere gratuitamente al Comune ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici da parte del Soggetto promotore (art. ....);
  - d) gli oneri di urbanizzazione a carico del Soggetto promotore (art. ....);
  - e) le opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione da parte del Soggetto promotore (art. ...);
  - f) le garanzie finanziarie prestate dal Soggetto promotore (art. ....).

#### **Art. 4. Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

- a) a rilasciare ogni permesso, nulla-osta od assenso, comunque denominato, occorrente, in base alla vigente legislazione, al fine della legittima esecuzione degli interventi edilizi necessari alla realizzazione del programma, nei termini massimi previsti dalle norme vigenti in materia.

#### **Art. 5. Tempi di realizzazione degli interventi**

1. I lavori per la realizzazione degli interventi all'interno della "zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" indicata con il numero n. \_\_\_\_\_ dovranno avere inizio entro 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire.

2. I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella presente convenzione dovranno iniziare entro 1 (uno) anno ed essere ultimati entro \_\_\_\_ (\_\_\_\_) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione e comunque prima dell'ultimazione degli interventi privati assentiti dal Comune attraverso il relativo Permesso di costruire.

3. I lavori per la realizzazione degli interventi privati previsti nell'intervento dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire e comunque entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Il Soggetto promotore non potrà inoltrare la fine lavori degli interventi privati né pertanto richiedere l'agibilità se non ultimati le urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza indicate nella presente convenzione.

#### **Art. 6. Destinazioni urbanistiche e norme edilizie**

1. La superficie del comparto "zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" indicata con il numero n. \_\_\_\_ di circa \_\_\_\_ è articolata nelle seguenti zone:

- a) zona destinata all'edificazione privata a \_\_\_\_\_ della superficie complessiva di Ha. \_\_\_\_\_ circa sulla quale il Soggetto promotore, previo rilascio del Permesso di costruire, potrà realizzare una volumetria complessiva di mc \_\_\_\_ circa;
- b) zona destinata ai parcheggi pubblici della superficie complessiva di Ha. \_\_\_\_\_circa,
- c) zona destinata a servizi pubblici della superficie complessiva di Ha. \_\_\_\_\_ circa;
- d) zona destinate a verde pubblico della superficie complessiva di Ha. \_\_\_\_\_circa;
- e) zona destinata alla viabilità pubblica della superficie complessiva di Ha. \_\_\_\_\_ circa;

2. L'utilizzazione di tali zone è specificata nelle N.T.A. della Variante Speciale e per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge statale e regionale, nonché in accordo con i vigenti regolamenti comunali e con le prescrizioni contenute nella presente convenzione e negli atti in essa richiamati.

3. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità indicate in precedenza; le stesse potranno essere variate, ove ammissibile, nel rispetto di quanto previsto dall' art. 7, comma 3, della L.R. Lazio 2 luglio 1987 n. 36, nel rispetto di quanto previsto all'interno delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Nettuno. E' facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche, per comprovate esigenze collettive e nel rispetto dei limiti fissati dal D.I. 1444/1968.

#### **Art. 7. Modalità della cessione delle aree**

1. Le aree da cedere al Comune sono trasferite con le seguenti modalità:

- Con contratto da stipulare contestualmente alla presente convenzione, le aree indicate all'articolo precedente destinate alle opere di urbanizzazione e/o alle opere pubbliche di connessione e infrastrutturali sono cedute a titolo gratuito dal Soggetto promotore al Comune. In alternativa, nel caso in cui la realizzazione di tali opere sia assunta dal Soggetto promotore, tale contratto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'approvazione espressa o tacita da parte del Comune del collaudo delle opere pubbliche ivi realizzate come disciplinato dal successivo art. \_\_\_\_.



urbanizzazione per le seguenti opere di connessione esterne o di infrastrutturazione generale per una somma pari ad € \_\_\_\_\_ .

3. Le somme così come determinate saranno versate dal Soggetto promotore presso la Tesoreria comunale all'atto del rilascio del permesso di costruire, in unica soluzione o in più rate secondo le modalità stabilite dal Comune con apposita delibera o determinazione, in questo ultimo caso con idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti.

4. Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui ai commi precedenti, il Soggetto promotore dichiara di avvalersi della facoltà di eseguire nel rispetto delle modalità stabilite dal decreto legislativo 163/2006 a scomputo del contributo di urbanizzazione le seguenti opere, il cui costo, determinato in base al quadro economico facente parte del progetto definitivo, è di seguito indicato:

- opere di urbanizzazione primaria e precisamente

ii. opera ..... importo ..... ;

iii. opera ..... importo ..... ;

per un importo complessivo di € ..... ;

- opere di urbanizzazione secondaria e precisamente:

iv. opera ..... importo ..... ;

v. opera ..... importo ..... ;

per un importo complessivo di € ..... ; ,

- opere di connessione esterna o infrastrutturazione generale e precisamente :

vi. opera ..... importo ..... ;

vii. opera ..... importo ..... ;

per un importo complessivo di € ..... ;

5. Se l'esecuzione delle opere avviene a scomputo solo parziale del contributo, la differenza tra i contributi dovuti dal Soggetto promotore e gli importi delle opere, come risultanti dai quadri economici facenti parte dei progetti definitivi rimessi in allegato, è corrisposta ai sensi del comma 2.

6. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo non sono da considerate i costi degli impianti relativi alle reti elettriche private e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della L.R. Lazio 12 settembre 1977 n. 35 e s.m.i..

#### **Art. 11. Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura del Soggetto promotore**

1. La progettazione delle opere di urbanizzazione che il Soggetto promotore assume in esecuzione a scomputo totale o parziale del contributo di urbanizzazione o comunque in adempimento degli obblighi nascenti dalla presente convenzione è redatta, a cura e nella esclusiva responsabilità del Soggetto promotore stesso, secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.

2. La progettazione è sviluppata, prima della stipula della convenzione, a livello definitivo. E' facoltà del Comune, in funzione delle caratteristiche, della dimensione e dell'importanza dell'opera, individuare gli elaborati progettuali, tra quelli previsti dalla vigente normativa, effettivamente necessari alla migliore definizione dell'opera, di cui la progettazione definitiva deve essere costituita.

3. Il Soggetto promotore si impegna a far rispettare nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle altre assunte in forza della presente convenzione le norme vigenti relative agli standard minimi prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.

4. Il quadro economico del progetto definitivo, redatto secondo le prescrizioni normative in materia di lavori pubblici, determina il valore dell'opera o del lavoro da ammettere a scomputo, o sul quale calcolare l'ammontare delle somme dovute dalla parte privata. Tutti gli oneri economici rientranti nel quadro economico, in quanto imposti dall'osservanza degli obblighi imposti dalla legge o dalla convenzione per lo svolgimento del ruolo di stazione appaltante, sono ammessi allo scomputo.

5. L'esecuzione a cura del Soggetto promotore delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione avviene dopo l'approvazione in linea tecnica ed economica del progetto definitivo da parte del competente ufficio del Comune, che le parti danno atto essere intervenuto prima della stipula con provvedimento n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Per effetto della stipula della presente convenzione, l'approvazione del progetto tiene luogo del permesso di costruire.

6. Ferma l'autonomia del Soggetto promotore nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'ufficio del Comune preposto alla attuazione delle convenzioni. L'approvazione deve intervenire entro quarantacinque giorni dalla trasmissione da parte privata della perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

#### **Art. 12. Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dal Soggetto promotore**

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, il Soggetto promotore affida in appalto a terzi l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le regole di seguito specificate.

2. I lavori pubblici di importo pari o superiore alla soglia di rilievo comunitario sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini di pubblicità stabiliti dalla parte II, titolo I del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.. La scelta della procedura di gara nonché del relativo criterio di aggiudicazione rientra nella libera discrezionalità del Soggetto promotore che nell'occasione svolge espressamente il ruolo di stazione appaltante.

3. Fatta salva la disciplina transitoria di cui all'art. 253 del codice dei contratti, i lavori pubblici di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario sono affidati a terzi secondo le previsioni degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i..

4. Il valore di riferimento per la individuazione della soglia è costituito dall'importo dei lavori di ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria risultante dal quadro economico del progetto approvato dal Comune, al netto dell'IVA ed incluso oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta. Ai fini del calcolo compiuto dal contraente privato della soglia di valore, devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori dedotti in

convenzione, anche se appartenenti a diversi lotti. In considerazione del divieto di artificioso frazionamento previsto dalle norme comunitarie, la eventuale separata considerazione di opere rispetto al coacervo complessivo è consentita qualora esigenze di natura temporale o legate alla differente tipologia dei lavori renda oggettivamente necessario, nella responsabilità della stazione appaltante, il frazionamento del programma esecutivo delle opere o comunque la diversità dei soggetti esecutori. In tutti gli altri casi la suddivisione delle opere in uno o più appalti è irrilevante ai fini dell'obbligo di seguire le procedure di legge per i relativi affidamenti.

5. Gli obblighi di affidamento concorsuale di cui ai commi 2 e 3 sono soggetti a deroga nel caso di opere di urbanizzazione primarie e secondarie che, per motivi di ordine tecnico, sono strutturalmente connesse alle opere private e non possano essere eseguite separatamente da queste senza recare grave inconveniente alla parte privata.

6. Il soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione deve possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari economici e tecnici), accertati e verificati dal soggetto privato sotto la sua responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

#### **Art. 13. Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento**

1. Lo svolgimento della procedura di affidamento dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio della lettera di invito fino alla aggiudicazione, compresa la validazione del progetto, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientra nella esclusiva responsabilità del Soggetto promotore.

2. Il Soggetto promotore che svolge le funzioni di stazione appaltante è tenuto, nell'espletamento della procedura di affidamento, ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute.

3. E' fatto obbligo al Soggetto promotore di comunicare al Comune tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo all'ufficio incaricato della vigilanza la documentazione relativa alla procedura di gara svolta, l'impresa affidataria dei lavori ed il prezzo dell'appalto saranno resi pubblici sul sito web del Comune in apposito link evidente ed accessibile.

4. Eventuali ribassi conseguenti all'esperimento delle gare resteranno nella disponibilità del Soggetto promotore all'interno del quadro economico dell'intervento, per essere destinati a coprire tutte le eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel costo dell'appalto. Non si procederà, pertanto, ad alcun conguaglio al termine dell'esecuzione e del collaudo delle opere. Resta inteso che eventuali maggiori costi resteranno a carico del Soggetto promotore.

#### **Art. 14. Esecuzione delle opere pubbliche assunte dal Soggetto promotore**

1. Fatti salvi i termini massimi previsti dalle vigenti leggi, il completamento ed il collaudo delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione deve avvenire secondo la seguente tempistica:

a) i lavori di urbanizzazione primaria e le eventuali opere di connessione esterna e di infrastrutturazione generale entro il termine di anni \_\_\_\_\_ decorrenti dalla stipula della presente convenzione;

b) i lavori di urbanizzazione secondaria entro il termine di anni \_\_\_\_\_ decorrenti dalla data di completamento delle opere urbanizzazione primaria;

c) gli altri lavori entro il termine di anni \_\_\_\_\_ decorrenti dalla stipula della presente convenzione;

2. I termini di cui al precedente comma possono essere prorogati dall'ufficio del Comune preposto al singolo intervento, su istanza del Soggetto promotore, in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità della stessa parte privata che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.

3. L'esecuzione dei lavori pubblici dedotti in convenzione avviene sotto l'esclusiva responsabilità della stazione appaltante privata, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio del progetto da essa predisposto.

4. Eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'Amministrazione comunale. L'approvazione deve intervenire entro quarantacinque giorni dalla trasmissione della perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera. Per le varianti di particolare rilievo e complessità sotto il profilo tecnico il termine di approvazione è di centoventi giorni. Decorso inutilmente i termini, la variante si intende approvata.

5. Il Soggetto promotore è il solo responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto dell'Amministrazione comunale; lo stesso Soggetto promotore è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione o dalla successiva manutenzione delle opere dedotte in convenzione.

6. Il Soggetto promotore si obbliga a far rispettare dai propri appaltatori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.

#### **Art. 15. Collaudo delle opere pubbliche**

1. Le opere pubbliche realizzate dal Soggetto promotore a termini di convenzione sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera secondo le vigenti norme in materia di collaudo di lavori pubblici.

2. L'organo di collaudo, a composizione singola o collegiale, è nominato dal Soggetto promotore e con onere a proprio carico ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia ed importo dei lavori da collaudare. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dal Soggetto promotore alla Amministrazione, che può esprimere motivato dissenso sulla nomina entro trenta giorni.

3. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegare relazioni, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi dalla parte privata alla commissione di vigilanza e all'ufficio competente del Comune.

4. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto stabilito dall'art. 141, comma 1, del codice contratti e trasmesso entro 10 giorni al Comune.

5. Il certificato provvisorio di collaudo deve essere sottoposto all'approvazione del Comune che vi provvede nel termine di due anni dalla data della sua formale trasmissione agli uffici competenti. L'approvazione del collaudo provvisorio ne determina la definitività.



6. Qualora l'approvazione del collaudo non intervenga nel termine fissato dal precedente comma, il collaudo da provvisorio diviene definitivo, e qualora nemmeno nei successivi due mesi intervenga l'approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato; decorso inutilmente il termine di approvazione per fatti non imputabili alla parte privata, le garanzie prestate dalla parte privata si estinguono automaticamente.

#### **Art. 16. Trasferimento delle opere al Comune e loro manutenzione.**

1. Le opere di urbanizzazione realizzate vengono acquisite in proprietà dal Comune con il certificato provvisorio di collaudo senza alcun onere aggiuntivo.

2. Con il certificato provvisorio di collaudo il Comune ha l'obbligo della presa in consegna delle opere di urbanizzazione. La presa in consegna deve avvenire a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con la parte privata al più tardi entro 30 giorni dalla trasmissione del certificato di collaudo provvisorio; qualora il Comune non vi provveda, il Soggetto promotore ha facoltà di costituirlo in mora ai sensi per gli effetti degli articoli 1206, 1207, 1208, 1209 e 1216 del codice civile.

3. Il Soggetto promotore assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da esso realizzate fino alla presa in consegna dell'opera da parte del Comune salvo che lo stesso non sia in mora ai sensi del precedente comma.

#### **Art. 16. Tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. La data d'inizio delle opere sarà comunicata al Comune a mezzo raccomandata con un preavviso di almeno 10 giorni.

2. I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli dovranno essere ultimati entro due anni dal rilascio del titolo abilitativo e comunque prima dell'ultimazione degli interventi privati.

3. Il Comune potrà, con provvedimento motivato, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 17. Cessione e collaudo delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo in corso d'opera e finale, sia tecnico-amministrativo sia, ove occorra, statico, per singola opera, secondo i tempi e le modalità previste dall'art. 28 della legge 109/94 e successive modificazioni e integrazioni nonché dal Regolamento dei lavori pubblici approvato con d.P.R. n. 554/1999.

2. Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute a mente del precedente art. \_\_\_\_\_ si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell' art. 934 e ss. del Codice Civile, senza alcun onere per il Comune.

3. Ogni opera ed impianto rimarrà nella disponibilità del Soggetto promotore sino all'emissione del provvedimento di approvazione del collaudo finale. In ogni caso, il Soggetto promotore è tenuto alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile a favore del Comune, per le opere ed i manufatti suindicati.

4. Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnati, anche singolarmente, al Comune mediante redazione di formale verbale di consegna entro il

termine di 60 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 10 e saranno immessi nel demanio e/o nel patrimonio indisponibile del Comune.

#### **Art. 18. Tempi di attuazione dell'edificazione**

1. Ai fini dell'edificazione, l'intervento oggetto della presente convenzione è suddiviso in \_\_\_\_ stralci funzionali individuati negli allegati \_\_\_\_\_ alla presente convenzione.
2. L'edificazione verrà autorizzata, successivamente alla stipula ed esecutività della presente convenzione attraverso il rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 19. Atti di trasferimento delle aree edificabili a terzi e adesione degli acquirenti alla convenzione**

1. Il Soggetto promotore si impegna ad inserire, negli atti di trasferimento di aree, edifici, porzioni di edifici o diritti edificatori, le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, da inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, in copia autentica, entro 10 giorni dall'avvenuta trascrizione:

- *"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data..... trascritta il..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".*
- *"L'acquirente in particolare, prende atto che i permessi di costruire non potranno, comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate., rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica".*
- *"L'acquirente, pertanto, s'impegna in proprio ad osservare le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le presenti clausole negli atti di ulteriore trasferimento dell'area o di diritti edificatori non utilizzati, nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione da cui risulti l'inserimento delle anzidette prescrizioni".*

2. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile.

#### **Art. 20. Garanzie per gli obblighi assunti**

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto promotore con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune idonea garanzia fideiussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ per l'importo di \_\_\_\_\_, pari all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione nonché degli oneri ordinari.

2. La fidejussione sarà, previo consenso espresso del Comune, ridotta proporzionalmente in relazione allo stato di avanzamento, idoneamente certificato e collaudato, o al completamento, assistito da relativo collaudo, di ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore dell'acquisto secondo gli indici ufficiali Istat. Il collaudo dovrà intervenire nei tempi e con le modalità di cui all'art. 28 della legge 109/94 e successive modificazioni e integrazioni, di modo che, trascorsi i sei mesi previsti per

l'effettuazione del collaudo, le relative quote parti di fideiussione saranno automaticamente svincolate.

3. Ad opere ultimate, il 25% (venticinquepercento) della garanzia come sopra presentata sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Il Soggetto promotore, inoltre, si obbliga:

- a) ad aggiornare, ogni due anni, il valore della fidejussione, in ragione dell'eventuale mutato potere d'acquisto della moneta, come risultate dagli indici ufficiali ISTAT;
- b) a reintegrare la fidejussione, qualora essa venisse in tutto od in parte escussa a seguito di inadempienze.

4. Si dà atto che nel contratto fidejussorio è inserita specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, comma 2 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

5. Si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all' art. 1957 c.c., volendo ed intendendo il fidejussore restare obbligato in solido con il Soggetto promotore.

6. Il Comune provvederà a svincolare la residua parte di fideiussione, pari al 25% di cui al precedente punto 4, entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo \_\_\_\_.

#### **Art. 21. Inadempienze, ritardi e sanzioni**

1. In caso di inadempienza da parte del Soggetto promotore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio degli ulteriori permessi di costruire, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15, mediante escussione della fidejussione di cui all'art. \_\_\_\_.

2. All'avvenuto l'adempimento, ovvero con l'esecuzione in danno, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o di rilascio dei permessi di costruire.

3. Il Comune potrà dichiarare, in danno del Soggetto promotore, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) la mancata reintegrazione, nei termini fissati dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art. \_\_\_\_;
- b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati;
- c) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- d) il mancato inserimento, da parte del Soggetto promotore, nei contratti di vendita delle aree edificabili, delle clausole di cui all'art. \_\_\_\_;
- e) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

4. La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al Soggetto promotore per effetto della convenzione, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere,

manufatti ed impianti di cui all'art. \_\_\_\_, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

5. In caso di ritardo nell'inizio o nell'ultimazione delle opere pubbliche previste dal Progetto urbanistico definitivo rispetto ai tempi previsti dall'art. \_\_\_\_, il Comune potrà applicare una penale pari a 0,1 per mille dell'importo dei lavori autorizzati per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di inizio dei lavori stessi e ad 1 per mille dell'importo dei lavori autorizzati per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di ultimazione.

6. In caso di mancato versamento degli oneri ordinari nei tempi utili al rispetto dei termini previsti per l'esecuzione delle opere pubbliche del progetto urbanistico definitivo, il Comune potrà procedere all'escussione della fidejussione di cui all'art. \_\_\_\_ per l'importo non corrisposto.

#### **Art. 22. Durata della convenzione**

1. La presente convenzione resterà efficace per 10 anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino per la sua estinzione anticipata, considerando adempiuti in modo positivo ogni impegno e obbligazione, o di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

2. Alla scadenza della convenzione, in mancanza di sua proroga o rinnovo, per la parte dell'intervento in oggetto di cui non fosse stata completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando il Comune non dovesse adottare per l'area interessata dall'intervento in oggetto, un altro piano esecutivo.

#### **Art. 23. Controversie**

Tutte le controversie in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite all'Autorità Giudiziaria del Foro di \_\_\_\_\_, secondo le rispettive competenze.

#### **Art. 24. Trascrizione della convenzione**

1. La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi \_\_\_\_ articoli.

2. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del Soggetto promotore, che al riguardo chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

3. I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. \_\_\_\_ e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo e di vigilanza sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione sono a carico del Soggetto promotore.

4. Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute, nonché quelle relative al frazionamento catastale, saranno a carico del Soggetto promotore.