

COMUNE DI Trani
Provincia BT (Barletta – Andria –Trani)

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
D.P.R. 380/2001 – Art. 28 bis

Zona territoriale omogenea di intervento: _____

P.C.C. N.

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in _____ a via _____, davanti a me dott. _____, Notaio in _____

tra

- _____, nella persona del legale rappresentante sig. _____, con sede in _____ a Via _____ n. _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Trani (BT) al foglio _____ particelle _____ di ha. _____;
- _____, nella persona del legale rappresentante sig. _____, con sede in _____ a Via _____ n. _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Trani(BT) al foglio _____ particelle _____ di ha. _____;

di seguito definiti come Concessionari o soggetti attuatori;

e

- il "COMUNE DI TRANI" con sede in Trani alla via Tenente Morrigo,2, codice fiscale _____, in persona del _____, nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica nella sopra indicata sede comunale, nella sua qualità di Dirigente del Settore IV e legale rappresentante del detto Ente, a quanto infra facultato dalle norme di legge e dal vigente Statuto Comunale;

nel prosieguo indicato anche come "Comune".

Tra il Comune di Trani e il/i soggetto/i attuatore/i nella persona del Sig. _____, come sopra generalizzato, per l'attuazione dell'intervento edilizio interessante un'area sita in _____, fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il/i soggetto/i attuatore/i fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al comune unitamente alla richiesta di permesso di costruire;

PREMESSO CHE

- il/i soggetto/i attuatore/i _____ ha/hanno in proprietà un'area sita nel territorio del Comune di Trani, a via/contrada _____, individuata in Catasto al foglio _____, particelle _____, della superficie complessiva di mq _____;
- tale area è inclusa nella zona territoriale omogenea “ _____ ” del vigente Strumento Urbanistico Generale approvato con Delibera di G.R. n. _____ del _____, per la quale il PUG richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato a convenzionamento con la Pubblica Amministrazione per l'acquisizione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;

(oppure, in alternativa)

- il rilascio del Permesso di Costruire per l'attuazione delle previsioni relative all'area di cui sopra è subordinato alla stipula della presente convenzione per la seguente motivazione:
_____;
- in data _____ è stata presentata al Protocollo del Comune la Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo a _____,
_____ con allegato schema urbanistico di insieme relativo all'intervento edificatorio proposto, nonché il Progetto Definitivo delle opere pubbliche ad esso connesse ed al relativo schema di convenzione;
- sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del progetto di che trattasi o che ne subordinino l'esecuzione ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure, in alternativa)

- sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e/o in conformità al vigente PPTR approvato con delibera di G.R. n. _____ del _____;
 - tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e/o in conformità al vigente PPTR approvato con delibera di G.R. n. _____ del _____;
 - tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e all'art. 34 della L.R. n. 47/78, e/o con riferimento alle Norme del vigente Piano di Assetto Idrogeologico approvato con delibera n. _____ del _____ dall'Autorità di Bacino;
 - _____.

A fronte di tali vincoli il/i soggetto/i attuatore/i ha/hanno ottenuto parere di compatibilità paesaggistica dalla competente Autorità n. _____ del _____.

DATO ATTO

che si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Tutto ciò premesso e considerato:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione. La presente convenzione è da trascriversi a cura del/i soggetto/i attuatore/i quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.
2. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui/loro vincolante in solido fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto all'art. 102 del D. Lgs. 50/2016.
3. Il/i soggetto/i attuatore/i è/sono obbligato/i in solido per sé e per suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal/i soggetto/i attuatore/i con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6.
4. Il/i soggetto/i attuatore/i, in caso di vendita dell'area, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del/i soggetto/i attuatore/i e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal/i soggetto/i attuatore/i non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
6. La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

ART. 2 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. L'area oggetto di intervento è classificata nel PUG vigente come zona territoriale omogenea " _____", regolamentata dall'art. _____ delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico Generale. L'attuazione dovrà essere eseguita nel suo rispetto e, in generale, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico Generale, del vigente R.E.C. e delle Norme Urbanistiche nazionali e regionali, secondo i parametri appresso riportati:

- destinazione: _
- indici edilizi ed urbanistici :
If = mc/mq _____ indice di fabbricabilità fondiaria da applicarsi alla superficie catastale dei singoli lotti;
(oppure, in alternativa) It = mc/mq _____ indice di fabbricabilità territoriale massima;
(eventuale) suddivisione per destinazioni d'uso _____;
(eventuale) suddivisione per proprietà _____
altezza massima degli edifici ml _____
distanza minima dai confini ml _____
parcheggi privati e pertinenziali mq _____
numero lotti: n. _____
(eventuale) standard verde pubblico mq _____

(eventuale) standard parcheggio pubblico mq _____

2. La richiesta di Permesso di Costruire è corredata dai seguenti elaborati:

- a. _____;
- b. _____;
- c. _____;

Art. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Con il presente atto il soggetto/i attuatore/i, in qualità di proprietario/i, si obbliga/no per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

–a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nei progetti, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione;

–ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere pubbliche aggiuntive, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione:

_____;

–altro.

2. Il/i soggetto/i attuatore/i garantisce/scono che le aree da cedere, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli.

(oppure in alternativa)

Il/i soggetto/i attuatore/i dichiara/no che le aree da cedere sono gravate dai seguenti vincoli/servitù/diritti: _____.

3. Tutte le opere di Urbanizzazione Primaria e/o Secondaria, nonché le eventuali opere pubbliche aggiuntive previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate conformemente ai progetti definitivi allegati alla richiesta di Permesso di Costruire.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

5. Le opere di urbanizzazione e le opere relative al/i fabbricato/i dovranno essere iniziate entro i termini di cui all'art. 15 del DPR 380/2001, salvo la concessione di proroghe come disciplinate dalla medesima norma.

La realizzazione delle opere pubbliche aggiuntive deve avvenire secondo il cronoprogramma stabilito all'articolo 11, comma 6.

6. Ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi all'intervento edilizio, la S.C.A. attestante i requisiti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 potrà essere inoltrata allo Sportello unico, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione (e delle eventuali opere aggiuntive), ai sensi degli artt. 20 e 21. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità, neanche parziale, per uso degli immobili.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti, viene così determinato: € /mq _____ x mq _____ = € _____;

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a carico del/i soggetto/i attuatore/i a scomputo dei relativi oneri sono descritte all'art. 5 e corrispondono alle seguenti percentuali:

- strade: _____;
- spazi di sosta e parcheggio: _____;

– _____.

Per cui l'importo dovuto, al netto dello scomputo, risulta essere il seguente: € /mq _____ x (% di Urb. Prim. non realizzata) x mq _____ = € _____, con la suddivisione dell'importo dovuto, al netto dello scomputo, nelle seguenti misure fra i soggetti attuatori:

_____.

2. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo dell'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti, viene così determinato: € /mq _____ x mq _____ = € _____.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a carico del/i soggetto/i attuatore/i a scomputo dei relativi oneri sono descritte all'art. 6 e corrispondono alle seguenti percentuali:

- attrezzature di interesse collettivo _____;
- verde di quartiere _____;

– _____.

Per cui l'importo dovuto, al netto dello scomputo, risulta essere il seguente: € /mq _____ x (% di Urb. Sec. non realizzata) x mq _____ = € _____, con la suddivisione dell'importo dovuto, al netto dello scomputo, nelle seguenti misure fra i soggetti attuatori:

_____.

3. Ai fini del ritiro del permesso di costruire del fabbricato, entro il termine stabilito dalla presente convenzione, il titolare finale dovrà versare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, afferenti il fabbricato stesso, o, in caso di rateizzazione, la prima quota del 25% e la fidejussione sulle restanti quote per una somma pari al debito residuo.
4. Nel caso di rateizzazione il debito residuo verrà versato con le seguenti modalità:
 - 25% entro 6 mesi dal ritiro del permesso di costruire;
 - 25% entro 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire;
 - 25% entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la fine lavori.
5. Il titolo edilizio è comunque soggetto al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui alle vigenti tabelle parametriche comunali, fatti salvi i casi di esenzione previsti dalle norme vigenti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico di insieme allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, secondo il progetto definitivo delle opere stesse:

A. _____;

B. _____;

C. _____.

Le opere sopra descritte vengono realizzate a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria, in misura pari al _____ %.

2. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico del/i soggetto/i attuatore/i, le opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione, qualora necessari, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di

depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.).
(eventuale)

Il/i soggetto/i attuatore/i assume/mono 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, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche;
- c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
- e) _____.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assume/ono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico di insieme allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, secondo il progetto definitivo delle opere stesse:

- A. _____;
- B. _____;
- C. _____.

2. Le opere sopra descritte vengono realizzate a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria, in misura pari al _____ %.

(oppure, in alternativa)

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria specificate all'art. 5, comma 1, lettere _____, comprese le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora, per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del/i soggetto/i attuatore/i.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al comma 1, il/i soggetto/i attuatore/i provvede/ono tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il/i soggetto/i attuatore/i provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Restano in ogni caso a carico dei proponenti eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma precedente, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza del/i soggetto/i attuatore/i o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico del/i soggetto/i attuatore/i diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 5 e 6.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assume/ono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico di insieme allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, e conformemente ai progetti definitivi, di seguito descritte:

A. _____;

B. _____;

C. _____.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del/i soggetto/i attuatore/i a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

A. _____;

B. _____;

C. _____.

2. I parcheggi pertinenziali sono stati determinati ai sensi dell'art. 18 L. 765/1967, come modificato dall'art. 12 L. 122/1989 e dell'art. _____ del vigente Strumento Urbanistico Generale, secondo il seguente calcolo: _____.

3. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilità.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il/i soggetto/i attuatore/i e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di cui agli articoli 5, 6 e 8, integranti la richiesta di Permesso di Costruire, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere *(opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali)* redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23 comma 16 del D. Lgs. 50/2016 e relativo regolamento di attuazione. *(opzione 2 - qualora sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, aggiungere il seguente periodo)* come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23 comma 16 del D. Lgs. 50/2016 e relativo regolamento di attuazione, e approvato con determina del Settore Servizi Tecnici n. _____ in data _____.

(opzione 1 – solo per opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016)

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette al Rilascio del relativo Permesso di Costruire, che verrà rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dallo/gli stesso/i soggetto/i attuatore/i e a spese di questo/i ultimo/i.

(opzione 2 - gara pubblica indetta dal/i soggetto/i attuatore/i)

3. Il/i soggetto/i attuatore/i ai fini dell'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o aggiuntive pone/gono a base di gara il progetto definitivo allegato al Piano attuativo, corredato dal capitolato speciale d'appalto. Le opere saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della gara individuato con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D.Lgs.n. 50/2016, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto.
(*oppure*) Il/i soggetto/i attuatore/i ai fini dell'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o aggiuntive ha depositato in Comune il progetto esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi, corredato dal capitolato speciale d'appalto.
(*opzione 3 - gara pubblica indetta dal Comune*)
4. Il Comune ai fini dell'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o aggiuntive pone a base di gara il progetto definitivo allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, corredato dal capitolato speciale d'appalto, dallo schema del contratto di appalto e dall'elaborato relativo ai tempi massimi di realizzazione. Le opere saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della gara individuato con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto.
(*oppure*) Il Comune ai fini dell'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o aggiuntive pone a base di gara il progetto esecutivo depositato in Comune dal privato, corredato dal capitolato speciale d'appalto e redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi. Il progetto esecutivo è stato redatto conformemente al progetto definitivo allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, corredato dallo schema del contratto di appalto e dall'elaborato relativo ai tempi massimi di realizzazione.
(*in tutti i casi*)
5. I progetti delle opere convenzionate, in tutti i livelli previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, vengono presentati al Comune dal/i soggetto/i attuatore/i, per l'ottenimento dei relativi atti di assenso e per l'approvazione da parte dell'Amministrazione. I progetti devono essere corredati dalla verifica preventiva della progettazione, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016. Gli oneri derivanti dall'accertamento della rispondenza agli elaborati progettuali sono ricompresi nelle risorse stanziare per la realizzazione delle opere.
6. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
7. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Seconda, del Nuovo codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del/i soggetto/i attuatore/i; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui ai commi 3 e 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
8. Le spese tecniche per la redazione degli elaborati depositati contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

ART. 11 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

(*opzione 1 - opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016*)

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal/i soggetto/i attuatore/i, a

propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 45 e successivi del D. Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal/i soggetto/i attuatore/i, e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

(opzione 2 - esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dal/i soggetto/i attuatore/i)

1. Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o aggiuntive sono eseguite da impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, in possesso dei requisiti di cui agli articoli 83 e 84 del D. Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione, selezionata dal/i soggetto/i attuatore/i mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. 50/2016, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Nel caso in cui il titolare della richiesta di Permesso di Costruire sia impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, qualificata ai sensi degli artt. 83 e 84 del D. Lgs. 50/2016 per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento.
2. Il/i soggetto/i attuatore/i in qualità di stazione appaltante saranno esclusivi responsabili dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Essi si impegnano al rispetto della disciplina prevista dal D.Lgs. 50/2016 ai fini dell'affidamento dei lavori, con le esclusioni specificate all'art. 80 del citato D. Lgs. In particolare dovranno essere applicate le norme del Codice dei contratti in tema di requisiti di ammissione e cause di esclusione (artt. 82,83,84,91), termini di presentazione delle offerte (art. 79), cauzione provvisoria (art. 93), criteri di aggiudicazione (artt. 94,95), disciplina delle offerte anomale (art. 97), pubblicità nelle sedute, acquisizione del CIG (Codice identificativo gara) presso il sito dell'Autorità per la vigilanza sui Contratti Pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti concorrenti.
Il/i soggetto/i attuatore/i è/sono inoltre tenuto/i:

- a) in quanto stazione appaltante, ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 101 del D. Lgs. 50/2016 ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del Codice dei Contratti alla cui osservanza è tenuto;
- b) a comunicare al Comune il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Responsabile del procedimento;
- c) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'indizione della gara d'appalto, i seguenti documenti:
 - _____;
 - _____;
- d) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:
 - _____;
 - _____;

3. Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo, come meglio specificato al comma seguente,

l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.

4. I lavori appaltati:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal/i soggetto/i attuatore/i e incaricati dai medesimi prima della stipula della presente convenzione, e comunicati al Comune prima dell'indizione della gara;

(oppure) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati individuati dal/i soggetto/i attuatore/i con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, comunicati al Comune prima dell'indizione della gara e il cui onere, previsto nel quadro economico delle opere, è a carico del/i soggetto/i attuatore/i;

b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 102 del D. Lgs. n. 50/2016 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 18 della presente convenzione.

(opzione 3 - esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune)

1. Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o aggiuntive sono eseguite da impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, in possesso dei requisiti di cui agli articoli 83 e 84 del D. Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione, selezionata dal Comune mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. 50/2016, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Nel caso in cui il titolare della richiesta di Permesso di Costruire sia impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, qualificata ai sensi degli artt. 83 e 84 del D. Lgs. 50/2016 per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento, fatto salvo il caso in cui lo stesso non abbia curato direttamente la progettazione delle opere.

2. Le opere sono eseguite dall'operatore economico aggiudicatario della procedura di cui al comma precedente, a spese esclusive del/i soggetto/i attuatore/i.

3. Una volta che il Comune abbia individuato l'aggiudicatario della gara, fatte salve le norme che disciplinano il collaudo, come meglio specificato al comma seguente, l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato/i soggetto/i attuatore/i e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.

4. I lavori appaltati:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati individuati dal Comune in conformità alle vigenti disposizioni di legge e il cui onere è previsto nel quadro economico delle opere;

b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 102 del D. Lgs. 50/2016 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 18 della presente convenzione.

(in tutti i casi)

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Seconda del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del/i soggetto/i attuatore/i; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

Il/i soggetto/i attuatore/i, per quanto riguarda le opere _____, è/sono soggetti al seguente cronoprogramma dei lavori ed all'applicazione delle sotto riportate penali, determinate ai sensi dell'articolo 145 del D.P.R. n. 207/2010.

ART. 12 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'art. _____ delle NTA del vigente Strumento Urbanistico Generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al presente intervento, sono così quantificate: _____.
2. Le aree reperite direttamente per attrezzature e servizi pubblici corrispondono ad una superficie di mq _____, così suddivisa:
 - verde pubblico _____;
 - parcheggio pubblico _____.
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del PRG vigente, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

Art. 13 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. In virtù di quanto sancito al precedente art. 12 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al presente intervento e che non sono reperite direttamente ammontano a mq (_____ - _____) = mq _____.
Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____) al metro quadrato, secondo gli importi utilizzati per la determinazione di incidenza suolo, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq _____ x euro/mq _____ = euro _____ (euro _____).
2. Ai fini del ritiro del permesso di costruire del fabbricato, entro il termine stabilito dalla presente convenzione, il titolare finale dovrà versare l'importo delle monetizzazioni con le medesime tempistiche e modalità indicate al precedente art. 4, comma 4.

ART. 14 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal/i soggetto/i attuatore/i, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro (_____), come risulta dai quadri economici integranti i progetti definitivi delle opere pubbliche a carico del/i soggetto/i attuatore/i, allegati alla richiesta di permesso di Costruire, redatti ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 207/2010, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5: euro _____;
 - b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6: euro _____;
 - c) opere aggiuntive di cui all'art. 8: euro _____.*(eventuale)* La ripartizione degli oneri fra i soggetti attuatori è così determinata:
 - (cognome nome) – oneri a carico _____;
 - (cognome nome) – oneri a carico _____;
 - (cognome nome) – oneri a carico _____.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i presta/no adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fidejussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da

imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si precisa che per le opere realizzate quali oneri aggiuntivi, la somma da garantire è pari al 100% del quadro economico presunto delle opere, come risulta al momento della sottoscrizione della convenzione. Gli estremi delle suddette polizze sono:

- a) per le opere di urbanizzazione primaria: polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;
- b) per le opere di urbanizzazione secondaria: polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;
- c) per le opere aggiuntive: polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;

Il/i soggetto/i attuatore/i presta/no le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. Nella fidejussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "*solve et repete*", con formule del tipo "*senza riserva alcuna*" ovvero "*dietro semplice richiesta*".

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 17, comma 5.

- 3. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
- 4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il/i soggetto/i attuatore/i sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- 5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del/i soggetto/i attuatore/i, ai sensi dell'articolo 20, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- 6. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del/i soggetto/i attuatore/i ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire.
- 7. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del/i soggetto/i attuatore/i degli stati di avanzamento dei lavori, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 17, e comunque una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sul/i lotto/i del/i soggetto/i attuatore/i o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e ad avvenuto

attecchimento delle piantumazioni.

(solo qualora le opere di urbanizzazione primaria siano eseguite direttamente dal/i soggetto/i attuatore/i ai sensi dell'art. 5, comma 1, prima ipotesi)

8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), dovrà essere di volta in volta giustificato al momento dell'emissione del relativo S.A.L., mediante presentazione di fattura e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 4, comma 2, sarà limitato al costo documentato ed entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione primaria afferenti le previsioni del permesso di costruire.

ART. 15 – REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui al l'articolo 3, comma 4 della presente convenzione, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione degli/ll' edifici/o privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.
2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 ed alla vigente legislazione regionale, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire.

ART. 16 – VARIANTI

1. Minime modifiche dello schema urbanistico di insieme, accorpamenti o suddivisione dei lotti non costituiscono variante essenziale a condizione che siano rispettati gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal PRG vigente, e che siano stabilite e approvate le modalità di esecuzione dei nuovi impianti dal settore LLPP.
2. Oltre a quanto stabilito al comma precedente, valgono le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. 20/2001.
3. Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alla dimensione e superficie dei lotti; alle reali dimensioni risultanti dal frazionamento andranno applicati gli indici edilizi ed urbanistici specificati sui singoli lotti.

ART. 17 – COLLAUDO

1. Ai fini del collaudo delle opere pubbliche convenzionate il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, ai sensi dell'art. 102 del D.L. 50/2016, con spese di collaudo a carico del/i soggetto/i attuatore/i.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e/o aggiuntive e ogni altra obbligazione convenzionale, il/i soggetto/i attuatore/i presenta/no al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del/i soggetto/i attuatore/i, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'articolo 102 del D. Lgs. n. 50/2016 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida al/i soggetto/i attuatore/i, può provvedere d'ufficio alla redazione di

- quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del/i soggetto/i attuatore/i.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del/i soggetto/i attuatore/i o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
 6. L'approvazione del collaudo delle opere, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, avviene tramite determina del Responsabile del Settore competente, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
 7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
 8. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

ART. 18 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere, o di approvazione tacita, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per mq _____, indicate con colore _____ nell'allegata planimetria urbanistica;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq _____, indicate con colore _____ nell'allegata planimetria urbanistica;
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per mq _____, indicate con colore _____ nell'allegata planimetria urbanistica;
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, per mq _____, indicate con colore _____ nell'allegata planimetria urbanistica.
3. Le aree sono cedute (*eventuale*) e asservite all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree (*eventuale*) e l'asservimento all'uso pubblico sono fatti senza alcuna riserva.
4. Entro i termini di cui all'articolo 3, comma 6, della presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.14 della presente convenzione.
5. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune (*eventuale*) e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume/ono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. È a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di acquisirne il

preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il/i soggetto/i attuatore/i, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

ART. 19 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere, restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 8.
3. 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 dal/i soggetto/i attuatore/i o dai suoi/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 dal/i soggetto/i attuatore/i; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, il/i soggetto/i attuatore/i deve/ono 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 alla cessione resta in capo al/i soggetto/i attuatore/i ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico del/i soggetto/i attuatore/i in via permanente, aggiungere il seguente comma)
5. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo _____, comma _____, lettera _____), e più precisamente:
 - A. _____;
 - B. _____;
 - C. _____.restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i o dei suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 20 – PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al/i soggetto/i attuatore/i, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali in favore dell'Amministrazione Comunale, come definite all'art. 11, comma 5, della presente convenzione, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.
2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.14 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte

del/i soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.

3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/il/i soggetto/i attuatore/i a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.14 della presente convenzione.

ART. 21 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Puglia, sede di Bari.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 22 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del/i soggetto/i attuatore/i.
2. Il/i soggetto/i attuatore/i rinuncia/no ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Il/i soggetto/i attuatore/i autorizza/no il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del vigente Strumento Urbanistico Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 L. 21/11/2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*), per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

IL/I SOGGETTO/I ATTUATORE/I

per il Comune di Trani, Il DIRIGENTE SETTORE IV

NOTA BENE:

IL TESTO DEFINITIVO DELLA CONVENZIONE RIPORTERÀ I SOLI ARTICOLI DI INTERESSE, DOVENDO ESSERE ELIMINATI, CASO PER CASO, GLI ARTICOLI E/O LE ALTERNATIVE (EVIDENZIATE CON EVENTUALE/OPPURE) RIPORTATE NEL TESTO DEL PRESENTE “SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO” CHE SI RIVELINO SUPERFLUI E/O ININFLUENTI.