© ArchiGEO - Tutti i diritti riservati

ARCHIGEO STUDIO DI ARCHITETTURA E GEOLOGIA

Architetto Giancarlo Betti
Geologo Lucilla Tentoni

47833 Morciano di Romagna (RN) via Abbazia 49
tel.327 1524148 Email: info@studioarchigeo.it

NUOVO COMPLESSO URBANISTICO

M29

comparto B5 (m29)

Comune di Morciano di Romagna
via Due Ponti

"S.N.C. INNOVA CUCINE COMPONIBILI DI BATTELLI P. & C"

PROGETTO

Schema di Convenzione

B.01.14

Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(P.U.A.)

B5 (m29)

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... davanti a me .....
Notaio iscritto nel ruolo notarile di .....

- tra il Sig. ..... nato a ..... il ..... nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica/Ed. Privata del Comune di Morciano di Romagna,
- e il Sig. ..... nato a ..... il ..... e residente a ..... in Via ..... C.F. ..... in qualità di proprietario nel presente atto in seguito denominato il "Soggetto Attuatore",

- che la sottoelencata ditta: "S.N.C. INNOVA CUCINE COMPONIBILI DI BATTELLI P. & C" con sede in MORCIANO DI ROMAGNA P.iva 01790750408, in qualità di proprietaria dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area sono allegati all'interno della pratica urbanistica) siti in Morciano di Romagna, distinti nel catasto di Morciano di Romagna, al foglio 3 con i mappali 233 subb 1 e 4, e mappali 292, 293, 354, 355, 2088per una estensione complessiva catastale di mq. 6393 circa, ha presentato un Progetto Urbanistico interessante detti terreni;

- che il Progetto Urbanistico in argomento interessa un'area destinata a zona B5 dal P.R.G. vigente, e regolamentata dalla scheda (m29) delle relative N.T.A. con obbligo di Progetto Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per complessivi mq. 6393 circa,

da redigersi e attuarsi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale sopracitato;

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Progetto Urbanistico è stato predisposto a firma dell'architetto Giancarlo Betti, residente a Morciano di Romagna in Via Colombari n. 20/6, C.F. BTT GCR 59S04 F715K, P.I. 01984030401, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggistici e Conservatori n. 41 della Provincia di Rimini secondo il disposto delle precitate leggi urbanistiche nazionali e regionali, nonché del P.R.G. vigente e nelle condizioni generali allegate al presente atto e del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.);

- che la ditta proprietaria, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 47/78 così come previsto dall'art. 25 della L.R. n. 47/78 e dall'art. 60 del R.E.;

- che nei trenta giorni successivi al compiuto deposito sono pervenute n. ..... osservazioni/non sono pervenute osservazioni;

- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del ..... ;

- che il Consiglio Comunale, ha approvato il Progetto Urbanistico in oggetto con deliberazione n. ..... del ..... esecutiva in termini di legge;

- che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale unitamente al progetto urbanistico;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

ART. – 1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione generale.

ART.2 – CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO

2.1 L'attuazione del Progetto Urbanistico Attuativo ricadente sul terreno sito in Comune di Morciano di Romagna di proprietà di "S.N.C. INNOVA CUCINE COMPONIBILI DI BATTELLI P. & C" con sede in MORCIANO DI ROMAGNA P.iva 01790750408, censito al N.C.T. del Comune di Morciano di Romagna, , al foglio 3 con i mappali 233 subb 1 e 4, e mappali 292, 293, 354, 355, 2088per una estensione complessiva catastale di mq. 6393 circa; approvato con delibera del Consiglio Comunale N..... del ..... esecutiva

a termini di legge avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale ed al Progetto Urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente P.R.G. e al vigente Regolamento Edilizio Comunale (R.E.):

• Elenco elaborati

ELENCO ELABORATI		
	ID	Nome
STATO DI FATTO		
	A.01.01	Estratto P.R.G.
	A.01.02	Estratto mappa catastale
	A.01.03	Rilievo
	A.01.04	Foto aerea
	A.01.05	Documentazione catastale
	A.01.06	Documentazione fotografica
	A.01.07	Relazione asseverata
PROGETTO		
	B.01.01	Planivolumetrico
	B.01.02	Inserimento ambientale
	B.01.03	Verifica standard PRG
	B.01.04	Planimetria generale
	B.01.05	Tipologie edilizie
	B.01.06	Vedute
	B.01.07	Standard Urbanistici
	B.01.07a	Rete fognaria
	B.01.07b	Illuminazione pubblica
	B.01.07c	Rete gas metano
	B.01.07d	Rete energia elettrica
	B.01.07e	Rete telefonica
	B.01.07f	Rete idrica
	B.01.07g	Segnaletica stradale
	B.01.07h	Alberature
	B.01.07i	Sezioni stradali
	B.01.08	Norme Tecniche di Attuazione
	B.01.09	Relazione Geologica
	B.01.10	Relazione Illustrativa
	B.01.11	Valutazione di clima acustico
	B.01.12	Rapporto preliminare di assogettabilità a VAS
	B.01.13	Computo Urbanizzazioni
	B.01.14	Schema di Convenzione

2.2 Le eventuali precisazioni, che non costituiscono variazioni al Progetto Urbanistico sopraindicato nell'elaborazione dei progetti esecutivi e/o in fase esecutiva, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta degli Uffici competenti e della C.Q., rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle "norme di attuazione", del Progetto Urbanistico stesso, nonché dalla presente convenzione.

ART.3 – OBBLIGHI DEL "SOGGETTO ATTUATORE[1]".

3.1 Il "Soggetto Attuatore" ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art. 22 della L.R. n. 47/78 e dell'art. 60 del R.E., si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

3.1.1 A cedere gratuitamente al Comune entro i termini stabiliti nei successivi articoli del presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto, così come le opere stesse dopo la realizzazione a collaudo avvenuto, e precisamente:

(a) strada interna di collegamento completa di marciapiedi	mq. 465 circa
(b) parcheggi pubblici	mq. 558 Circa
(c) aree a verde e zona G	mq.1400 Circa
(d) aree a strada pubblica	mq. 424 Circa
(e) aree a marciapiedi pubblici	mq 228 Circa

3.1.2 Ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna e alle reti tecnologiche generali esterne e gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione interne all'area di intervento:

(a) strade e spazi di sosta (i parcheggi dovranno essere realizzati completi di impianti, verde e marciapiedi, come da progetto urbanistico approvato; essi sono da considerarsi di norma quali opere di urbanizzazione primaria)

(b) fognatura bianca e nera o mista

(c) pubblica illuminazione

(d) rete idrica e rete gas metano

(e) rete di distribuzione dell'energia elettrica

(f) rete telefonica

(g) verde pubblico per parchi e giardini

3.1.3 A realizzare, in conto opere di urbanizzazione primaria, la sistemazione delle aree di verde attrezzato come da progetto allegato realizzato sulla base del "Piano Comunale del Verde" in vigore al momento della sottoscrizione della presente convenzione;

---

[1] Si da atto che i soggetti attuatori sono tenuti al rispetto della normativa di cui al decreto legislativo 16.03.2006. n. 163 avente per oggetto: "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", se e in quanto compatibili.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga inoltre a sostenere l'onere di manutenzione delle opere a verde comprese nelle urbanizzazioni primarie e secondarie per un periodi di anni tre successivi alla data di ultimazione delle stesse.

ART.4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI.

4.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a versare come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, il ……% dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento così come sottodescritto relative all'area di comparto oggetto del progetto urbanistico;

Tale onere, risultante dall'applicazione delle tabelle vigenti, è pari a €. …….. risultante dal prodotto dell'onere di U2 per le zone di espansione "C" per mq. di S.U.

Pertanto: €./mq. ……. x Mq. ……. x ……..% = **€. …….**

L'onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, come sopra calcolato è stato versato nella Cassa Comunale in data …….. ricevuta n°……

Il conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

4.2 *omissis*

4.3 *omissis*

4.4 *omissis*

4.5 *omissis*

4.6 *omissis*

ART.5 – PROGETTO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE.

5.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 entro i termini di validità del permesso di costruire rilasciato per le relative opere.
Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per cause indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore. La domanda di proroga dovrà essere inoltrata alla G.C. e concessa da parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.

5.2 *omissis*

5.3 Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un

formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

5.4 La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare le prescrizioni imposte dalle società erogatrici dei servizi nonché del piano comunale del verde e delle linee guida approvate dal comune sino alla effettiva presentazione del progetto esecutivo.

5.5 All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire riferiti alle singole UMI il soggetto attuatore dovrà versare alle casse comunali il conguaglio degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento della richiesta rispetto a quelli precedentemente versati previsti all'articolo 4.1.

ART.6 – GARANZIE

6.1 Il "Soggetto Attuatore", in relazione al disposto del paragrafo 4, art. 8, 5° comma L. n. 765/67, e all'art. 22 della L.R. n. 47/78, e del R.E. vigente, ha costituito a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori, delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali opere di urbanizzazione secondaria da scomputarsi dagli oneri, così come riportato all'art. 4 e relativi sotto articoli della presente convenzione, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, delle spese di collaudo delle opere e dei lavori medesimi garanzia/e fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato: l'Ente fidejussore dovrà avere sede o una filiale nel Comune di Morciano di Romagna. La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte dell'Ente garantito. La garanzia per le opere di urbanizzazione, come riportate all'art. 3.1 della presente scrittura, è pari al 100% del valore di massima stimato per la loro realizzazione.
Il "Soggetto Attuatore" ha costituito garanzia mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoria rilasciata da ..... in data ..... pari a € ..... corrispondente all'ammontare sopraccitato.

6.2 Le spese di collaudo tecnico funzionale e tecnico amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere sopracitate sono a totale carico del "Soggetto Attuatore".

6.3 Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

6.4 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 "Soggetto Attuatore" 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 e dalle norme di attuazione del PUA.

6.5 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sè e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, previo ritiro dei permessi di costruire, ad iniziare le opere di urbanizzazione entro ..... anni dalla stipula della presente convenzione, e/o dalla stipula della convenzione stralcio e a terminarle entro i tre anni successivi all'inizio dei lavori. Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto. Tale proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco non oltre il termine di validità riportate nel presente atto e nelle condizioni generali. Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà garantire con apposita polizza fidejussoria l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse, pari al 100%, con detrazione dell'importo già garantito come determinato all'art. 6.1 della presente convenzione. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal "Soggetto Attuatore", e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

ART.7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 La costruzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti. La graduale esecuzione complessiva delle opere del progetto urbanistico generale deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, e dalle condizioni generali. I manufatti tecnici, gli impianti, i servizi, ecc.., di importanza primaria e specificatamente richiesti dal Comune o da altri Enti, dovranno essere realizzati in modo completo e funzionale.

ART.8 – NORME FINALI

8.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

8.2 Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali, 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 la 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 presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.
Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

8.3 Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il "Soggetto Attuatore" dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute nell'allegato alla presente convenzione, denominato CONDIZIONI GENERALI, per averlo in precedenza letto,

dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi; detto capitolato denominato CONDIZIONI GENERALI si allega, firmato dai contraenti e dal Notaio, sotto la lettera A perché formi parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fosse qui appresso letteralmente trascritto.

ART. 9 – PENALI

9.1 – La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione e nelle condizioni generali 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 Soggetto Attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 L. n. 47/85; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento:

€ 5.000,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)

€ 10.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)

€ 25.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)

€ 50.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)

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 "Soggetto Attuatore" a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art. 6 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 "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a trattenere l'importo indicato nella/e fideussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art. 6 della presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE .....

p. IL COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA

Il Responsabile del Servizio .....

Per approvazione espressa ai sensi degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile delle clausole contenute dagli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

IL SOGGETTO ATTUATORE .....

CONDIZIONI GENERALI

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

PUNTO 1 Le opere di cui all'art. 3.1 verranno costruite direttamente dal "Soggetto Attuatore" e la loro realizzazione dovrà avvenire prima o contemporaneamente all'edificazione del lotto, previo rilascio del permesso di costruire. Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l'impianto del progetto urbanistico approvato.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

PUNTO 2 I progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato, nonché le opere dovranno essere realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, che si allegano alla presente convenzione quale parte integrante della stessa, fatta salva la facoltà di ulteriori prescrizioni in sede di rilascio dei singoli permessi.

PUNTO 3 Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

a) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
b) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;
c) Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare, prima dell'avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati con lettera R.R.; 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;
d) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. Conseguentemente l'intervento per i cennati fini, degli Organi comunali così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;
e) Tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia;
f) la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal "Soggetto Attuatore" sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del "Soggetto Attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il Soggetto Attuatore acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella

planimetria di riferimento), ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno dell'area privata. In caso di fenomeni nevosi, il Soggetto Attuatore autorizza l'Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombro della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico.

g) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale;
h) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;
i) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;
j) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti.

PUNTO 4 Nel caso si preveda l'allacciamento alla rete gas metano per utenze di potenzialità superiore o uguale a 500.000 Kcal/h., la fornitura di gas naturale può essere concessa previa verifica della potenzialità degli impianti di distribuzione.

PUNTO 5 Il titolare finale, per il ritiro del permesso di costruire dei fabbricati compresi nel PUA entro il termine stabilito dalla convenzione, dovrà versare l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria se dovuti, già corrisposti dal "Soggetto Attuatore" per il lotto, derivanti dall'eventuale incremento della superficie netta abitabile rispetto al valore stimato all'atto della presente stipula; a tale incremento di superficie si applica l'onere a mq. indicato nelle tabelle parametriche regionali vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire. Nel caso in cui intervengano variazioni dei valori delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione rispetto a quelli indicati nella convenzione, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere anche l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria, e primaria se dovuti, pari alla differenza fra l'onere già corrisposto dal "Soggetto Attuatore" per ogni singolo lotto, rivalutato in base agli indici ISTAT del "costo di costruzione" per il tempo intercorso dalla stipulazione della convenzione alla data di variazione delle tabelle parametriche, e l'onere risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire i singoli fabbricati. I singoli permessi di costruire sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art.27 della Legge Regionale n.31/2002, fatta salva la facoltà di convenzionamento di cui all'art.30 comma 3 e art.31 della stessa Legge Regionale.

PUNTO 6 In relazione all'art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate da percorsi porticati eventualmente previsti nel progetto urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio, pertanto, il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

PUNTO 7 E' a carico del "Soggetto Attuatore" 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 "Soggetto Attuatore" 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 Soggetto Attuatore, 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.

PROGETTO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

PUNTO 8 Il "Soggetto Attuatore", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della convenzione entro i termini di validità del progetto urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convezione, salvo quanto diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell'atto stipulato.

PUNTO 9 Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto Attuatore, previa comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo, e siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione. Alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore, del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

PUNTO 10 Qualora nel termine sopracitato, non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, ferma restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso progetto urbanistico e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva superficie netta abitabile all'atto del rilascio del permesso di costruire; i suddetti termini sono in applicazione del disposto dell'art.22 L.R. 47/78.

PUNTO 11 Le destinazioni d'uso, risultanti dal progetto urbanistico in oggetto, sono vincolanti. Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da PRG, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici e privati, come stabilito dalle norme di PRG, e dalla legislazione regionale. Tale eventualità costituisce variante al progetto urbanistico.

PUNTO 12 Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro intervento attinente nonché di urbanizzazione e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini e i modi e nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, dalle norme del Regolamento Comunale Edilizio e di quello d'Igiene, fatto salvo l'art.21 della Legge n.10 del 28.01.1977 e suoi adempimenti regionali o comunali e nel rispetto delle norme del presente progetto urbanistico.

GARANZIE

PUNTO 13 -Per l'esecuzione delle opere di competenza del "Soggetto Attuatore" e da questi direttamente eseguite, nonché di quelle di cui all'art.3 della convenzione stipulata, dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. I progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri Enti, dovranno riportare il preventivo nullaosta da parte dell'Ente direttamente interessato. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo, da effettuarsi dopo l'ultimazione dei lavori stessi, è riservato alla esclusiva competenza di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche tecnici comunali e degli altri Enti interessati per i singoli servizi. Le spese di collaudo delle opere sopracitate sono a totale carico del "Soggetto Attuatore".

PUNTO 14 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al Piano stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Progetto Urbanistico con gli opportuni riferimenti.

PUNTO 15 Le aree, le opere, gli impianti e tutti i servizi di cui all'art.3 della convenzione diverranno gratuitamente di proprietà comunale, dopo che sarà stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte con il collaudo favorevole. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale dovrà avvenire entro 10 mesi dalla richiesta del Soggetto Attuatore. L'A.C. si riserva la facoltà di richiedere professionalità distinte per i collaudi relativi alle opere a verde, e alle opere infrastrutturali, nonché in funzione delle opere stesse di nominare i collaudatori tecnico funzionale e amministrativo in corso d'opera e/o finale. Le spese di collaudo sono a totale carico del "Soggetto Attuatore". Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.6, della convenzione con il passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi viene trasferito a carico del Comune, o degli Enti, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del suolo soggetto ad uso pubblico; sino a che ciò non avverrà, tale onere comprensivo dell'attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche resta a carico del "Soggetto Attuatore", fermo restando l'impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Progetto Urbanistico. E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo favorevole. Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopracitate l'Ente garantito darà ampio e formale scarico delle garanzie di cui all'art.6 della convenzione.

PUNTO 16 Qualora entro i termini definiti dalla normativa d'attuazione del PUA, e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al più tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.6 della convenzione.

PUNTO 17 – Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle aree, delle opere e degli impianti come da relativi atti amministrativi (permessi di costruire, ecc.) delle opere di urbanizzazione entro i successivi 12 mesi dalla determinazione finale dell'avvenuto collaudo favorevole (il periodo potrà variare in relazione alla complessità dell'intervento e/o degli stralci funzionali afferenti il PUA, e pertanto da valutare in sede di convenzione). In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all'atto di cessione delle aree e delle opere da parte del "Soggetto Attuatore".

NORME FINALI

PUNTO 18 La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

PUNTO 19 La presentazione, da parte del "Soggetto Attuatore" e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire, è subordinata alla preventiva approvazione del Progetto Urbanistico. I permessi di costruire dei fabbricati, nonché quelli relativi alle opere di urbanizzazione, non saranno rilasciati prima della stipula della presente convenzione e previo pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione nonché dell'intero contributo del costo di costruzione, come riportati negli articoli 4 e 6 della convenzione stipulata. Il "Soggetto Attuatore" e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

PUNTO 20 "Il Soggetto Attuatore" si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti:

a) a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto del progetto urbanistico approvato;
b) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel progetto urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;
c) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione e l'aver prestato le garanzie di cui all'art.6 della convenzione stipulata.

In precedenza, letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE .....