

Rep. N. _____

**Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano
Urbanistico Attuativo per la realizzazione degli interventi
previsti nella Scheda Progetto - Tipo B - n. 13.1 del Piano
Comunale degli Interventi, denominato "delle Tezze".**

Repubblica Italiana

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno
duemila _____, in comune di
_____ presso il Municipio di Via
_____, n. ___ davanti a me Dottor
_____, Notaio in _____,
iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____,

sono comparsi, da una **Parte**:

l'ente Comune di Sommacampagna (di seguito per brevità
individuato solo come **Comune**) con sede in Piazza Repubblica
n. 1, P.IVA 00259810232, qui rappresentato dal dirigente
responsabile del Settore _____, Signor _____
nato a _____ il _____, domiciliato per la carica
presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome,
per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (giusto decreto del
sindaco n. _____ del _____ di nomina a responsabile del
suddetto settore);

e dall'altra **Parte** (di seguito per brevità individuato come solo

Soggetto Attuatore o S.A.)

(1) Soc." **Immobiliare ALFA S.r.l.**" con sede in Verona (VR) in
Via Roveggia n. 79, Partita IVA 07695480017, qui
legalmente rappresentata dal Sig. _____,
domiciliato per la carica presso la sede della ditta (giusta
procura/delibera del CDA n. _____ del _____ di
autorizzazione alla sottoscrizione del presente), quale
proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e
amministrativo di Sommacampagna (Provincia di

Verona), individuata al N.C.T. del Comune di Sommacampagna al Foglio n. ___ mappale n. _____;

ed i signori

- (2) _____ nato a Verona (VR) il __.__.____
residente in Via _____ n. __ - a
_____ (VR) c.f.: _____;
- (3) _____ nata a _____ (VR) il
__.__.____ residente in Via _____ n. __ a _____
(VR) fraz. _____ c.f.: _____;
- (4) _____ nata a _____ (VR) il
__.__.____ residente in Via _____ n. __ a
_____ (VR) fraz. _____ c.f.:
_____ qui rappresentata dei Sig.ri
_____, come sopra identificati, in esecuzione
della PROCURA a loro conferita con atto del Notaio
_____ rep. n° _____ in data __.__.____,
- (5) _____ nato a _____ (VR) il
__.__.____ residente in Via _____ n.____ a
_____ c.f.: _____, quale _____
della madre Sig.ra _____ in esecuzione della
_____ presentata in data __.__.____
presso l'Ufficio _____ di Verona e
registrata al _____ con il n° _____ anno ____ del
__.__.____/

quali comproprietari dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Sommacampagna (Provincia di Verona), individuata al N.C.T. del Comune di Sommacampagna al Foglio n. __ mappali n. ___ - ___ - ___, che dichiarano sotto la propria personale responsabilità di non essere nell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione con riferimento alle disposizioni dell'art. 3 del Codice Penale.

I predetti signori che compongono giuridicamente il "Soggetto Attuatore" dichiarano altresì di aver depositato presso il

Comune le attestazioni previste dall'art. 7bis della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i., che il Comune, qui rappresentato dichiara di aver ricevuto e verificato, ed inoltre non risultare :

- a) in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che sia in corso un procedimento per la dichiarazioni di una di tali situazioni (art. 80 del D.Lgs 50/2016);
- b) colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la loro integrità o affidabilità (art. 80 del D.Lgs 50/2016).

Comune e Soggetto Attuatore nelle persone di cui sopra, della cui identità e poteri io, Notaio rogante, sono certo, non necessitano di testimoni ed il sottoscritto non ne richiede la presenza (art. 48 della legge 89/1913 modificato dalla legge 246/2005).

Richiamati:

il Codice civile;

gli articoli 1, comma 1-bis, 11 e 12 della legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i.;

la legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) ed in particolare l'art. 28, nonché le s.m.i.;

la legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio", con particolare riferimento agli artt. 7bis - 19 - 20 - 21 - 32 e 37;

Richiamato, inoltre:

il decreto legislativo 18 aprile 2016 numero 50, Codice dei contratti pubblici, e s.m.i. con particolare riferimento:

all'articolo 36 comma 4, relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia UE a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione (nel qual caso trova applicazione il comma 2-bis dell'art. 16 del

DPR 380/2001 che pone le opere a carico del titolare del permesso di costruire ed esclude l'applicazione del Codice dei contratti);

Premesso che:

il Comune di Sommacampagna è dotato del Piano di Assetto del Territorio - PAT - (artt. 3 e 15 della citata legge regionale 11 del 2004 e s.m.i.) ratificato dalla Regione Veneto giusta D.G.R. 556 del 03.05.2013, ad oggi efficace;

in sede di formazione del Piano degli Interventi -PI, ed in particolare durante la fase di consultazione - concertazione e confronto prevista dall'art. 18 comma 2 della legge regionale 11 del 2004, il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, ha depositato due Manifestazioni di Interesse per l'inserimento nello stesso di due interventi di trasformazione urbanistico - edilizia del territorio (prot. n°. 25691 del 20.11.2017 e prot. n. 5422 del 07.04.2015 e n. 5409 del 07.04.2015) finalizzate anche alla realizzazione di due nuovi insediamenti : uno di natura residenziale (lungo via _____ in Caselle) ed uno di natura produttiva in via dell'_____ sempre in Caselle (ed attualmente in corso di approvazione);

al fine di ottenere l'inserimento delle suddette proposte di pianificazione - trasformazione del territorio, il Soggetto Attuatore da dato disponibilità alla cessione del Comune, a parziale compensazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale previsto dal Documento Programmatico del Sindaco (art. 18 comma 1 della legge regionale 11 del 2004) ed in applicazione della delibera consiliare n. 100 del 22.12.2016, di una vasta area ubicata in prossimità - adiacenza con le nuove aree residenziali in progetto, della superficie di mq _____ da destinare a "parco-urbano" / "verde-attrezzato", già destinata nel PAT approvato alla formazione delle "Rete Ecologica Comunale" (Tav. 4 - Carta della Trasformabilità ed art. 8x delle Norme Tecniche);

la prevista cessione al Comune delle predette aree trova specifico riferimento normativo nell'art. 16 del D.P.R. 380/01, rubricato "Contributo per il rilascio del permesso di costruire", ed in particolare al comma 4 lett. d-ter, nell'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., nonché negli art. 6 e 37 della legge regionale 11 del 2004;

con delibera consiliare n. 64 del 27.11.2017 il Comune ha accolto e ritenuto congrua e meritevole di inserimento nel PI la proposta di pianificazione sopra illustrata ed ha dato mandato alla giunta comunale di approvare uno schema di Accordo Pubblico Privato finalizzato al recepimento della stessa, (delibera giuntale n. 126 del 28.06.2018), per il suo successivo inserimento nel PI;

l'Accordo di Pianificazione Pubblico - Privato (n. ___ del Registro comunale delle Scritture Private), firmato in data 06.07.2018, è stato quindi inserito nel progetto del Piano degli Interventi - Variante n. 2, ai sensi dell'art. 6 comma 3 della legge regionale 11 del 2004, ove trova riscontro (per la parte di interesse delle presente convenzione) nelle Tavole grafiche e nella Scheda Progetto n. 13.1;

la Variante n. 2 al Piano degli Interventi - Regolativa - con recepimento del Piano di Rischio Aeroportuale, è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 25.03.2019, previa analisi e risposta alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 18 della citata legge regionale n. 11 del 2004 e s.m.i.;

con successiva delibera consiliare n. 34 del 04.04.2019 è stato formalmente preso atto dell'adeguamento degli elaborati progettuali del Piano approvato alle decisioni assunte dal Consiglio Comunale in sede di approvazione, relativamente alle Osservazioni accolte;

la documentazione afferente alla Variante 2 è stata pubblicata,

ai sensi del D.Lgs 33/13, sul sito internet del Comune ed è stata trasmessa alla Regione Veneto ed alla Provincia di Verona ai sensi del comma 5 del suddetto art. 18 della legge regionale n. 11 del 2004;

la Variante 2 è divenuta efficace a seguito della pubblicazione nell'Albo Pretorio Comunale on-line dell'Avviso di Deposito della stessa, avvenuta in data 21.05.2019;

la Scheda progetto n. 13.1, nel recepire i contenuti dell'Accordo n. 443 del 2018, prevede espressamente che per l'attuazione della zona residenziale C e dei relativi standard, l'intervento sarà con PUA, mentre per l'attuazione della zona SP7 (ambito del parco urbano - verde attrezzato previsto nell'Accordo) è previsto un Intervento Edilizio Diretto : si precisa che per la realizzazione dello stesso è già stato approvato uno specifico progetto comunale con delibera della Giunta Comunale n. 114 del 14.06.2018, della quale il Soggetto Attuatore dichiara di aver preso visione;

il Soggetto Attuatore ha altresì depositato la domanda di approvazione e la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato " _____" in data __.__.2019 (protocollo n. _____) cui ha fatto seguito l'esame istruttorio con acquisizione di un primo parere della Commissione Edilizia Comunale (seduta del 07.11.2019 Verbale n. 39) - art. 20 del Regolamento Edilizio - con interruzione dei termini procedurali giusta nota prot. 27702 del 25.11.2019, cui vanno aggiunti i termini sospensivi previsti dal decreto legge 23/2020 (art. 37), come convertito con la legge 5 giugno 2020 n. 40;

con successivo parere del 29.05.2020, Verbale n. 13, la Commissione Edilizia si è altresì espressa sulla integrazioni parziali al progetto depositate in data 12.02.2020 con prot. 3585 ed in data 07.05.2020 con prot. 9504;

la documentazione definitiva, opportunamente aggiornate ed

integrata ai sensi di legge secondo quanto richiesto, è stata depositata in data _____ giusto prot. n. ____ , che costituisce il termine temporale previsto dell'art. 20 comma1 delle legge regionale n. 11 del 2004, composta dai seguenti elaborati tecnici :

- *Relazione tecnico-illustrativa;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Relazione geologica;*
- *Relazione di compatibilità idraulica;*
- *Dimostrazione della proprietà mediante visure N.C.T. aggiornate;*
- *Copia del parere emesso dal Consorzio per la compatibilità idraulica;*
- *Schema di convenzione urbanistica;*
- *Computo metrico estimativo;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Tavola 01 – Corografia e calcoli;*
- *Tavola 02 – Rilievo dell'area di intervento e stato di fatto;*
- *Tavola 03 – Planimetria di progetto;*
- *Tavola 04 – Strade, parcheggi e segnaletica;*
- *Tavola 05 – Reti acque nere;*
- *Tavola 06 – Reti acque bianche;*
- *Tavola 07 – Rete Idrica;*
- *Tavola 08 – Impianti Enel;*
- *Tavola 09 - Rete Telecom;*
- *Tavola 10 - Rete Illuminazione pubblica;*
- *Tavola 11 – Rete Gas;*

la suddetta proposta definitiva di piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione Edilizia che si è espressa favorevolmente in data 07.11.2019 (Verbale n. 39) e successivamente in data 29.05.2020 (Verbale n. 13) ed in data

_____ (Verbale n. _____);

con deliberazione del _____ numero ___, la Giunta Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo in applicazione dell'art. 20 comma 1 della legge regionale n. 11 del 2004;

ai sensi del Parere Motivato n. 44 del 14.03.2019 della Commissione Regionale VAS, quale Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica, che si è espressa per NON ASSOGGETTARE né la Variante n. 2 al Piano degli Interventi, né l'intervento previsto nella Scheda 13.1 ad ulteriori verifiche ambientali prima dell'attuazione;

con parere motivato del 30.01.2019 l'Unità Organizzativa Commissioni VAS - VINCA - NUVV ha dichiarato che per la Variante n. 2 al P.I. non necessita esperire la Valutazione di Incidenza (VINCA) e che l'attuazione degli interventi è quindi possibile qualora, come nel caso in esame, gli stessi non insistano su aree protette dalla Rete Natura 2000 (ZSC), tra le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e/o ai sensi della direttiva comunitaria "habitat" di cui al DPR 357/97;

la deliberazione di adozione è stata depositata, giusto Avviso Pubblico in data _____ agli atti dell'ufficio segreteria dal giorno _____ per i successivi dieci giorni e che nei successivi 30 giorni sono / non sono pervenute Osservazioni - Opposizioni (art. 20 comma 3 legge regionale n. 11 del 2004);

che nei trenta giorni successivi sono pervenute n. osservazioni/opposizioni in merito al contenuto dei documenti costitutivi il piano attuativo adottato;

in data _____ la Giunta Comunale, previo esame e deliberazione in merito alle osservazioni/opposizioni pervenute, ha approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Attuativo completo dello schema della presente convenzione (deliberazione n. _____).

Tanto richiamato e premesso, le Parti come sopra costituite e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Richiami e premesse

Comune e Soggetto Attuatore congiuntamente dichiarano di avere piena consapevolezza ed di approvare sia i richiami che le premesse del presente atto a giustificazione e supporto dei successivi articoli, a formare parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 - Attuazione degli interventi edilizi previsti nella Scheda Progetto Oggetto 13.1 del Piano degli Interventi

Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia e disponibilità di tutti gli immobili inseriti nell'ambito di intervento perimetrato nella Scheda Progetto 13.1 del vigente Piano Comunale degli Interventi, che sono censiti nel Comune censuario di Sommacampagna al Foglio n. 17 - mappali n. :

- ____ della superficie di 00.07.61 mq;
- ____ della superficie di 00.24.51 mq;
- ____ della superficie di 02.46.27 mq;

in proprietà ai Sig.ri _____

- ____ della superficie di 02.32.67 mq;

in proprietà alla soc. Immobiliare ALFA S.r.l.

Le parti concordemente richiamano e confermano gli impegni e le modalità attuative previste nell'Accordo Pubblico Privato inserito nel Registro comunale delle Scritture Private al n. ____, sottoscritto in data 06.07.2018, già richiamato nella Scheda Progetto 13.1, con particolare riferimento agli artt. 4 - 5 e 6, a cui si rimanda.

Con riferimento al versamento in forma monetaria delle somme dovute ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i., quantificate all'art. 7 del predetto Accordo, il Soggetto Attuatore dichiara di aver già completato il versamento rateale ivi previsto [vedi primo importo - pag.

26 inerente il PUA di cui alla presente] in data

Il Comune da atto dell'avvenuto adempimento, come da versamenti già effettuati *così come di seguito specificati;*

€. 7.261,91 in data 03.07.2018, €. 1.937,50 in data 06.09.2018, €. 5.812,50 in data 11.09.2018, €. 28.557,20 in data 12.09.2018, €. 1.937,50 in data 04.06.2019, €. 5.812,50 in data 04.06.2019, €. 36.307,20 in data 11.06.2019, €. 3.487,50 in data; €. 10.462,50 in data, €. 43.652,60 in data per un totale di €. 145.228,91 ed autorizza lo svincolo parziale della polizza fideiussoria a suo tempo prestata in proporzione agli importi ancora da versare.

Con riferimento alla classificazione urbanistica delle aree inserite nella Scheda Progetto, si dà atto che le stesse risultano così classificate:

- a) parte in Zona C - Residenziale di espansione da attuarsi con Piano Urbanistico Attuativo (PUA), in applicazione dell'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i.;
- b) parte in Zona SP6 - Zone per attrezzature di servizio a livello di quartiere (SP) - standard urbanistici - Zone per parcheggi pubblici;
- c) parte in Zona SP7 - Zone per attrezzature di servizio a livello di quartiere (SP) - standard urbanistici - Zone a standard ecologico - ambientale. Si dà atto che le aree rientranti in tale zona sono classificate dal Piano degli Interventi (Art. 37 comma 4 - punto 7) ed in base all'art. 16 comma 7 e 7bis del D.P.R. 380/01 e della lettera h) degli Atti regionali di Indirizzo approvati con D.G.R. 3178/04, tra le aree di "urbanizzazione primaria".

Le parti, con riferimento alle aree ubicate in Zona SP7 (di cui alla precedente lett. c) richiamano le disposizioni dell'art. 6 del citato Accordo Pubblico Privato, per dare atto che, come ivi previsto, le stesse vengono cedute con la presente convenzione urbanistica al Comune, a parziale compensazione del CSA ambientale così come quantificato all'art. 4 (pag. 17)

del medesimo accordo.

Articolo 3 - Ambito di Intervento del Piano Urbanistico

Attuativo e capacità edificatoria ammessa

In applicazione delle previsioni urbanistiche della citata Scheda Progetto 13.1 le parti si danno reciprocamente atto che l'ambito di intervento del PUA, così come rappresentato nella Tavola n.1 del progetto approvato, comprende tutte le aree inserite nella Scheda progetto 13.1 e che la capacità edificatoria è quella prevista ed indicata nell'Accordo Pubblico Privato 443/2018 sopra richiamato, come riposata nelle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati progettuali approvati con delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____ .

Con riferimento a detti elaborati il Comune autorizza quindi la realizzazione del piano attuativo denominato "TEZZE" e la conseguente trasformazione edilizia urbanistica delle aree e degli immobili interessati dal piano stesso ubicati nella Zona C e nella zona SP6.

Le parti richiamano e confermano gli accordi e le pattuizioni intercorsi al fine di dare immediata attuazione agli interventi, a cura e spese del comune, per la realizzazione sulla Zona SP7 di un'area boscata per la mitigazione degli impatti ambientali autostradali sull'abitato di Caselle, così come approvati con delibera della Giunta Comunale n. 11 del 14.06.2018 ed in corso di esecuzione.

Il Soggetto Attuatore, preso atto e riconosciuto che il predetto progetto costituisce Opera Pubblica "funzionale" a garantire la "sostenibilità ambientale" del PUA "Tezze", così come stabilito dalla Commissione Regionale VAS con parere n. 44 del 14.03.2019 (in atti presso il Comune), autorizza sin d'ora ogni intervento integrativo e modificativo del predetto progetto che risulti finalizzato a garantire la predetta sostenibilità e che, comunque, che sia espressione di pubblico interesse.

Tutti gli immobili ubicati all'interno dell'ambito di intervento,

come sopra catastalmente ed urbanisticamente definito, sono di proprietà e nella totale disponibilità del Soggetto Attuatore, che presta in tale senso ogni garanzia di legge e, in particolare, quella di evizione, e dichiara che gli stessi sono liberi da ipoteche e da trascrizioni di diritti o privilegi di terzi, anche di natura fiscale.

Il Soggetto Attuatore dimostra la proprietà degli immobili dichiarando che gli estremi dei titoli attestanti la proprietà sono:

- per il mappale n° 1262 di proprietà dell'Immobiliare ALFA, atto di acquisizione rogato dal dott. Morano Alberto notaio in Torino il 15.02.1999 con rep. n°....., racc. n°.....
- per i mappali n° 209 - 1064 - 1066 di proprietà dei sig. come da denunce di successione n° in data e n° in data

Articolo 4 - Norme e condizioni

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare il piano attuativo osservando le norme e le condizioni della presente convenzione e quanto previsto nel progetto della documentazione costitutiva il piano, come in premessa illustrata e come allegata alla delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ di approvazione del PUA, che qui si intende integralmente riportata e trascritta, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Tale documentazione, già pubblicata sul sito internet del Comune nella Sezione _____ (da indicare) in esecuzione dell'art. 39 del D.Lgs 33/13, resterà depositata presso gli uffici del comune in libera visione e tutti coloro che avessero interesse potranno estrarne copia, ferma restando la tutela dei dati personali ai sensi delle legge _____ .

Articolo 5 - Solidarietà e aventi causa

Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, si impegna ed obbliga per sé stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo

a dare fedele esecuzione agli interventi previsti nel Piano Attuativo approvato, dando atto che (con la sottoscrizione della presente convenzione) tutti i soggetti denominati per brevità Soggetto Attuatore sono solidalmente responsabili nei confronti del comune.

Il Soggetto attuatore, inoltre, si obbliga a non trasferire a terzi le aree e gli oneri/spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano approvato, dichiarandosi fin d'ora unico responsabile per ogni relativo adempimento, sia esso di natura burocratica e/o esecutivo costruttivo, sia in relazione ai termini temporali previsti che alle modalità di realizzazione dei lavori.

Il Soggetto Attuatore potrà, eventualmente e motivatamente, chiedere al Comune il consenso all'alienazione delle aree e/o degli obblighi per la realizzazione delle opere, solo in presenza di motivate ragioni che possano influire sul buon andamento dei lavori e/o risultare utili in ragione degli obiettivi di interesse pubblico dell'ente medesimo.

In tal caso il Soggetto Attuatore comunicherà tempestivamente al Comune il nominativo e/o ragione sociale del soggetto subentrante, ivi allegando tutta la documentazione necessaria a dimostrare che per il medesimo soggetto non ricorrono "motivi di esclusione" alla partecipazione di procedure di evidenza pubblica, in relazione a quanto previsto dall'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici - D.Lgs 50/16 e s.m.i..

L'eventuale soggetto subentrante dovrà altresì attestare, in apposito Atto Unilaterale d'obbligo o equivalente scrittura pubblica, di accettare senza riserva alcuna le clausole previste nella presente convenzione e sostituire con polizze a proprio nome, tutte le garanzie fideiussorie prestate, come nei successivi articoli individuate.

Il Soggetto Attuatore ed i singoli acquirenti saranno solidalmente responsabili verso il comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a citare e richiamare gli impegni e gli obblighi previsti nella presente convenzione, in ogni atto - rogito di vendita che riguardi aree a qualunque titolo inserite nel Piano Attuativo approvato, ciò al fine renderli noti agli acquirenti in quanto gli obblighi nascenti dalle convenzioni si intendono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli aventi causa a qualunque titolo.

Articolo 6 - Autorizzazione a lottizzare

Con la firma della presente convenzione il Comune, in applicazione dell'art. 28 della L. 1150/1942 e dell'art. 8 della L. 756/1967, autorizza la lottizzazione delle aree ubicate nell'ambito di intervento disciplinato dal Piano Attuativo approvato in Zona C, ed autorizza pertanto il loro frazionamento sia ai fini edificatori che per l'adempimento degli obblighi convenzionali assunti.

Articolo 7 - Termini

A pena di decadenza del piano attuativo e conseguente necessità di riprodurre l'intero procedimento di approvazione, il Soggetto Attuatore dovrà, a seguito della sottoscrizione della presente convenzione, provvedere a :

- a) entro 120 gg richiedere il rilascio del Permesso di Costruzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di piano approvato, se del caso depositando eventuali elaborati tecnici integrativi di quelli approvati, aventi contenuti esecutivi non già rappresentati o descritto;
- b) il Permesso di Costruzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione verrà rilasciato nei successivi 60 gg.; le parti concordano sin d'ora che la validità di tale Permesso sarà, in adempimento all'art. 15 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. del vigente art. 78 della L.R. 61/85, di anni 3 dalla data di inizio lavori che il Soggetto Attuatore si impegna a depositare entro un massimo di 180 gg, dalla data di

rilascio del permesso;

- c) al parti si danno reciprocamente atto che potrà essere concessa una proroga temporale per il completamento dei lavori, nei termini di legge, e che l'eventuale decadenza del Permesso rilasciato ed eventuale proroga, comporterà l'inadempimento degli obblighi con la presenta assunti e l'intervento sostitutivo del Comune, previa escussione delle garanzie fideiussorie prestate;
- d) il Soggetto Attuatore, dopo il rilascio del Permesso di Costruzione, potrà dare regolare inizio ai lavori solo dopo avere ottemperato a quanto previsto dal successivo art. ___ in relazione alla modalità di collaudo delle opere;
- e) l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato formalmente, tramite protocollo, al Comune al data di inizio dei lavori, che non dovrà essere oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruzione (art. 15 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), ivi allegando i dati relativi alla ditta incaricata dell'esecuzione dei lavori e del Direttore lavori, purché in possesso delle caratteristiche e dei requisiti previste dagli art. 45 ed 80 del D.Lgs 50/16, da verificarsi preventivamente con il Comune, depositando tutta la relativa documentazione.

Le parti si danno altresì atto che, in applicazione dell'art. 20 della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i., il Piano Attuativo approvato :

- (1) ha efficacia per anni dieci dalla sua entrata in vigore (comma 8 della citata legge regionale) e che decorso tale termine esso diventa inefficace per le parti non attuate;
- (2) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal Piano stesso; la costruzione dei nuovi edifici eventualmente non ancora realizzati, l'ampliamento di quelli esistenti e/o i relativi cambi d'uso

ammessi , potranno essere autorizzati solo qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione e che siano state rispettate e realizzate le prescritte dotazioni di standard;

- (3) entro 60 giorni dalla scadenza del termine temporale di validità del PUA, sarà possibile, qualora sia verificata la conformità del Piano alle previsioni dello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) sarà possibile al Soggetto Attuatore presentare istanza di nuovo Piano Attuativo per il completamento delle opere di urbanizzazione rimaste inattuate e/o prorogarne la validità tramite espresso provvedimento del Comune, per ulteriori 5 anni;
- (4) eventuali varianti potranno essere adottate ed approvate entro i termini di efficacia indicati e, se non incidenti sui criteri informativi del Piano Attuativo, ed essere sottoscritte dai soli proprietari delle aree interessate.

Se allo scadere dei termini più sopra descritti, le opere di urbanizzazione risultassero incomplete o nemmeno iniziate, il Comune potrà eseguirle direttamente, previa diffida ad ultimarle entro un termine non superiore a sei mesi, con addebito di tutti gli oneri al Soggetto Attuatore e rivalsa sulla garanzia di cui all'art. __ .

Le parti concordano che potrà eventualmente essere differita, oltre per conclusione di tutte le lavorazioni previste, per motivate ragioni di interesse pubblico e previa specifico nulla-osta del Comune, la sola realizzazione del tappetino d'usura delle strade pubbliche previa mantenimento delle garanzie fideiussorie prestate per il relativo importo dei lavori previsti.

Articolo 8 - Aree standard ed Opere di Urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a cedere al Comune le aree che, sulla base del Piano Attuativo approvato sono classifica quale "standard" di zona ed a realizzare sulle stesse , a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione

primaria rappresentate nelle tavole di progetto, così come note alle parti in quanto allegate alla delibera di approvazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ .

In particolare si richiama quanto segue :

per quanto riguarda la quantificazione delle aree a “standard di zona” si richiamano le disposizioni dell’art. 31 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i., sulla base del quale è stata quantificata, in progetto, in mq. 2.520 la superficie complessiva di aree da destinare a standard primario e secondario (Relazione Tecnica di progetto);

relativamente a quanto previsto (art. 5) nell’Accordo Pubblico - Privato n. 443/2018 (in premessa richiamato), le aree da destinarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e concordate sono identificate e quantificate nella documentazione seguente: Tavola n. 1 del progetto approvato, come segue :

A - area per adeguamento viabilità esistente (ampliamento carreggiata di via Tezze e aree di manovra / aiuole mq 311;

B - area destinata a parcheggi e accessi carrai...mq 1.103;

C - area per pista ciclo - pedonale mq 549;

il tutto per una superficie di standard primario di mq 1.963;

D - aree per verde di zona mq 437;

il tutto per una superficie di standard secondario di mq 437.

Sulle predette aree verranno realizzate, a cura e spese del Soggetto Attuatore, le opere di urbanizzazione previste nelle Tavole di progetto approvate.

Le parti si danno reciprocamente atto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare viene portato a scomputo (parziale o totale) degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti ai sensi di legge, il cui importo è stato stimato in € _____ (Iva esclusa), così come risultante dal *Computo metrico estimativo* approvato.

Pertanto in sede di rilascio del Permessi di Costruzione, la realizzazione degli edifici ubicati in nella Zona C del Piano

Attuativo, sarà esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria previsti secondo gli importi unitari (a mc.) stabiliti in base alle tabelle comunali vigenti al momento della presentazione dei relativi progetti, fino all'ammontare massimo dell'importo sopra indicato.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a richiamare tale clausola convenzionale in ogni atto - rogito di vendita che riguardi aree a qualunque titolo inserite nel Piano Attuativo approvato, al fine renderla nota ai futuri acquirenti dei lotti.

Articolo 9 - Realizzazione cabina elettrica

Le parti si danno reciprocamente atto che, sulla base delle indicazioni afferenti alla gestione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, per le future forniture agli edifici in progetto ed a quelli preesistenti ubicati nell'intorno urbano della località Tezze, l'ente gestore (ENEL) ha chiesto la realizzazione di una nuova cabina di distribuzione, la cui realizzazione è prevista in progetto, ma che per motivi logistico - distributivi e di decoro urbano è prevista su aree esterne all'ambito ma limitrofe all'ambito di intervento, in proprietà comunale, urbanisticamente classificate Zona SP4 in applicazione dei poteri di deroga previsti dall'art. 61 delle Norme Tecniche operative del vigente Piano degli Interventi.

L'area necessaria ad accogliere l'impianto (quantificata in mq. 55) integra le superfici di "standard urbanistico" necessarie per dotare l'ambito di interventi dei necessari servizi tecnologici e pertanto, essendo prevista su aree in proprietà comunale, ne viene MONETIZZATO il valore, attribuendo a questa area di mq. 55,00 un valore pari al valore dato all'area scarica di edificabilità del parco, valutata dal Comune in €/mq. 28.

Pertanto si avrà che l'importo di monetizzazione da corrispondere sarà pari a €. 1.540,00 così come di seguito dettagliato:

28 €/mq. x mq. 55,00 = €. 1.540,00) che risultano essere già stati integralmente versati al comune dal Soggetto Attuatore

mediante _____ ed il comune attesta il pagamento e ne rilascia quietanza sottoscrivendo la presente. Le parti di danno infine atto che tutte le spese necessarie per la realizzazione di detta cabina elettrica rientrano tra le “opere di urbanizzazione primaria” e pertanto sono a totale carico del Soggetto Attuatore, ivi compreso il frazionamento necessario per localizzare catastalmente l’impianto.

Articolo 10 - Cessione aree per standard urbanistici di Zona e per la Realizzazione della rete Ecologica Comunale - Standard di qualità ambientale

In relazione a quanto previsto dalla normativa vigente e nell’art. 6 dell’Accordo Pubblico - Privato n. 443 del 2018, in premessa richiamato, il Soggetto Attuatore attesta che con Tipo di Frazionamento n. _____ del _____ regolarmente approvato dagli organi competenti sono state esattamente catastalmente individuate le seguenti aree da cedere al Comune :

Fg. 17 - mappali n. ____ destinati a “ampliamento carreggiata di Via Tezze e area di manovra/aiuola” della superficie di mq catastali 311,00;

Fg. 17 - mappali n. ____ destinati a “parcheggi e accessi passo carraio” della superficie di mq catastali 1.103,00;

Fg. 17 - mappali n. ____ destinati a “pista ciclo-pedonale” della superficie di mq catastali 549,00;

Fg. 17 - mappali n. ____ destinati a “standard verde di zona” della superficie di mq catastali 437,00;

per una superficie complessivi di mq. catastali 2.400,00 coincidente con la superficie reale delle stesse.

Con analogo tipo di frazionamento è stata altresì catastalmente individuata l’area da destinare a “Parco Urbano”, rientrante tra gli standard di “urbanizzazione primaria” ai sensi degli artt. 7 e 7 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e della lettera h) degli Atti di indirizzo regionale in materia di urbanistica approvati

con D.G.R. V. 3178/04.

Tale are risulta oggi catastalmente così censita :

Fg. 17 - mapp. n.della superficie di mq catastali 761,00;

Fg. 17 - mapp. n.della superficie di mq catastali 2.451,00;

Fg. 17 - mapp. n. (parte del 1066) della superficie di mq catastali _____;

Fg. 17 - mapp. n..... (parte del 1262) della superficie di mq catastali _____ .

Il Soggetto Attuatore dichiara che la superficie catastale complessiva, che coincide con la superficie reale dell'area, è pari a mq 41.036 e corrisponde alla superficie reale prevista in cessione, a parziale scomputo del Contributo di Sostenibilità Ambientale quantificato con l'Accordo Pubblico - Privato sopra citato e quindi, come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale di Sommacampagna n. 100 del 22.12.2016, al contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Il Soggetto Attuare pertanto, con il presente atto convenzionale cede al Comune di Sommacampagna che, come sopra rappresentato ed in attuazione delle vigenti norme di legge e disposizioni regolamentari accetta, le seguenti aree :

Fg. 17 - mappale n. ____ destinato a "ampliamento carreggiata di Via Tezze e area di manovra/aiuola della superficie di mq catastali 311,00;

Fg. 17 - mappale n. ____ destinato a "parcheggi e accessi passo carraio "della superficie di mq catastali 1.103,00;

Fg. 17 - mappale n. ____ destinato a "pista ciclo-pedonale" della superficie di mq catastali 549,00;

Fg. 17 - mappale n. ____ destinato a "standard verde di zona" della superficie di mq catastali 437,00;

per una superficie complessivi di mq. catastali 2.400,00 coincidente con la superficie reale delle stesse, quali aree di standard urbanistico del Piano Attuativo approvato (Zona SP6 del vigente Piano degli Interventi);

Fg. 17 - mappale n. 209 della superficie di mq catastali 761,00;

Fg. 17 - mappale n. 1064 della superficie di mq catastali 2451,00;

Fg. 17 - mappale n. _____ (parte del 1066) della superficie di mq catastali _____;

Fg. 17 - mappale n. _____ (parte del 1262) della superficie di mq catastali _____ .

per una superficie complessivi di mq catastali 41.036,00, coincidenti con la superficie reale delle stesse, quali aree di standard urbanistico per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale (Zona SP7 del vigente Piano degli Interventi).

Tutte le spese inerenti le predette cessione (di frazionamento, per il rogito dell'atto, per versamenti diritti, ecc.) sono a carico del Soggetto Attuatore.

Si da atto che, trattandosi di trasferimento di aree "non edificabili", in quanto destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 2 lett. c del D.P.R. 633/1972 è esclusa l'applicazione dell'IVA.

Il Soggetto Attuatore dichiara che tutte le predette aree cedute si trovano nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data di sottoscrizione dell'Accordo Pubblico - Privato n. 4343/18, fatto salvo per quanto previsto e pattuito per la realizzazione di parte degli interventi approvato dal Comune con delibera di Giunta Comunale n. 114 del 14.06.18.

Le parti concordano che il possesso delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione (zona SP6), di cui al precedente art. 8 decorrerà dalla data di approvazione ed accettazione del collaudo delle stesse, da parte del comune, come regolato dal successivo art. 16 .

Per quanto riguarda invece il possesso delle aree da destinare alla realizzazione del "Parco Urbano" (zona SP7) , si concorda che il possesso delle stesse decorre, con ogni connesso diritto ed onere, inclusa la proporzionale quota di dotazioni irrigua, dalla data di stipula della presente convezione urbanistica.

**Articolo 11 – Realizzazione e Cessione delle opere di
urbanizzazione**

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare, a proprie spese, tutte le opere d'urbanizzazione primarie e secondaria così come definite e progettate negli elaborati di progetto del Piano Attuativo approvato come allegati alla delibera di giunta Comunale n. ___ del _____ .

In particolare si fa riferimento ai seguenti i elaborati :

- *Tavola 04 – Strade, parcheggi e segnaletica;*
- *Tavola 05 – Reti acque nere;*
- *Tavola 06 – Reti acque bianche;*
- *Tavola 07 – Rete Idrica;*
- *Tavola 08 – Impianti Enel;*
- *Tavola 09 - Rete Telecom;*
- *Tavola 10 - Rete Illuminazione pubblica;*
- *Tavola 11 – Rete Gas;*

che verranno allegati al Permesso di Costruzione da rilasciare in attuazione dell'art. 7 - Termini, comma 1 lett. b) della presente convenzione.

IL Soggetto Attuatore si obbliga a non apportare alle suddette previsioni progettuali, in sede realizzativa, nessuna modifica o variazione senza aver prima inoltrato specifica motivata richiesta al Comune (previa ottenimento del parere del parere positivo degli enti erogatori dei pubblici servizi eventualmente interessati, qualora necessario, da depositarsi presso gli uffici comunali) e senza che ciò sia stato preventivamente verificato ed approvato, sotto il profilo tecnico - economico dal competente Servizio Lavori Pubblici del Comune e sia stato rilasciato specifico nulla-osta da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Quest'ultimo, ricevuta richiesta accerterà se le variazioni proposte non comportino VARIANTE al Piano Attuativo approvato e/o al Permesso di Costruzione rilasciato,

verificando inoltre che non vengano ad essere modificati od alterati gli importi di spesa previsti nel Computo Metrico Estimativo approvato e posto alla base dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, con eventuale obbligo per il Soggetto di conguaglio a favore del Comune.

In tal caso il Soggetto Attuatore ricevuta notifica sull'importo delle somme dovute a conguaglio, provvederà entro 15 gg. al loro versamento a seguito del quale verrà rilasciato eventuale nulla-osta o Permesso di Costruire in variante.

Il Comune entro 60 gg. dal rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere, sceglierà e comunicherà, sulla base di una terza di nominativi che richiederà all'ordine professionale degli ingegneri e/o degli architetti, il nominativo del collaudatore svolgerà, a cure e spese del Soggetto Attuatore per gli adempimenti previsti dall'art. ____ .

Le parti concordano che le opere realizzate si intendono, con la firma delle presente convenzione, cedute al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di cui all'art. ____ , mentre il possesso delle stesse e ogni responsabilità di gestione delle stesse, decorrerà dalla data di approvazione ed accettazione del collaudo delle stesse, da parte del comune, di cui all'art. 16 e sarà certificato con un verbale di consegna da sottoscrivere tra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

Articolo 12 - Monetizzazione

Le parti si danno atto che, con l'approvazione del Piano Attuativo, è stata quantificata in mq 720 la superficie di aree per standard urbanistico secondario dovuta in applicazione dell'art. 31 della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i., dei quali mq 437,00 vengono, con la presente convenzione, ceduti al Comune in accorpamento alle aree del "Parco Urbano" di cui precedente art. 10 , mentre i rimanenti mq. 283,00 vengono monetizzati, ai sensi dell'art. 32 comma 2 della medesima legge.

Si richiama, ai fini di quantificazione la monetizzazione

dovuta, quanto emerge dell'orientamento giurisprudenziale in materia con particolare riferimento a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 64 del 10.04.2020 (al punto j4) aderendo alla Sentenza del CdS n. 1820 del 14.04.2014.

Con tale pronuncia **è stata ritenuta legittima la possibilità di assumere quale parametro della monetizzazione il valore di mercato delle aree non cedute, in misura pari al corrispettivo che il promotore lucrerà grazie allo sfruttamento edilizio ed alla commercializzazione degli immobili edificati sulle aree non cedute.** ... Peraltro, laddove la legislazione regionale autorizzi la monetizzazione è del tutto evidente che il vantaggio patrimoniale riveniente al privato – consistente nell'utilizzazione edilizia di aree altrimenti da cedere gratuitamente ... possa trovare proprio sul piano delle corrispettività, un punto di equilibrio nella loro commisurazione al valore di mercato delle aree aggiuntive così rese edificabili

Le parti si danno atto che l'Accordo Pubblico posto alla base della trasformazione urbanistica delle aree oggetto del Piano Attuativo approvato è stato sottoscritto in data antecedente alle predette pronunce e che le stesse vincolano il Comune ad una diversa valutazione del valore di monetizzazione, a suo tempo quantificato, dandosi atto tuttavia che, pur essendo le aree destinate a standard e quindi scariche da potenzialità edificatoria, hanno contribuito all'approvazione del Piano Attuativo e quindi dovevano essere ubicate all'interno dell'ambito di interventi nella parte qualificata Zona C.

Le parti si danno atto e concordano che, sulla base di altri casi simili che si sono verificati nel nostro comune, con riferimento al documento di "indagine dei valori immobiliari " di terreni in vendita nel raggio di Km. 7.5" utilizzato per la stesura del Documento Programmatico Preliminare al progetto del Piano degli Interventi è emerso che il valore medio delle aree edificabili ad uso residenziale riferito a lotti in posizione

prevalentemente collinare è pari a circa 310 €/mq.

Per quanto riguarda la porzione di terreno in esame, pur non essendo collocata in posizione caratterizzata da particolari valori ambientali e paesaggistici, è comunque collocata in un contesto abitato, prossimo a tutti i servizi che la frazione di Caselle offre. Alla luce di tali considerazioni, i valori medi che sono stati ricavati dall'indagine svolta, in ragione anche della stagnazione dei prezzi, conseguenza dalla situazione economica esistente, possono essere considerati congrui con l'ambito territoriale di riferimento e possono pertanto essere utilizzati per la quantificazione del valore da corrispondere; dovendo pertanto valutare il solo valore del terreno, privo di edificabilità, può essere considerato congruo adottare un valore pari al 30% del valore dell'area base indicato in 310 €/mq.

Pertanto si avrà che l'importo di monetizzazione da corrispondere sarà pari a €. 26.319,00 così come di seguito dettagliato:

$310 \text{ €/mq.} \times 30\% = 93 \text{ €/mq.} \times \text{mq. } 283 = \text{€. } 26.319,00$, somma che risulta essere già stata integralmente versata al comune dal Soggetto Attuatore mediante _____

ed il comune attesta il pagamento e ne rilascia quietanza sottoscrivendo la presente.

Tale somma è quindi stata commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e non è inferiore al costo dell'acquisizione delle altre aree.

Articolo 13 - Rilascio dei Permessi di Costruzione

Le richieste per il rilascio dei Permessi di Costruzione per la realizzazione degli edifici previsti all'interno dall'Ambito di Intervento - Zona C del Piano Approvato saranno così regolamentate:

a) - nella misura massima del 50% dei lotti previsti, all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti tutti i sottoservizi (rete gas, acqua, fognatura, telefonia

ed energia elettrica) così come descritte e regolate dal precedente art. 11 **ed a seguito all'approvazione del Collaudo parziale delle stesse da parte del tecnico nominato dal comune.** A tal proposito si precisa che per quanto riguarda la rete del gas, della fognatura e dell' acqua, le stesse sono considerate normali allacciamenti alle reti già esistenti su Via Tezze e non nuove reti di sottoservizi di urbanizzazione e pertanto non saranno soggette al collaudo da parte degli enti erogatori.

b) - le rimanente quota del 50% dei lotti previsti, all'avvenuto deposito presso il comune, del collaudo finale che certifica il completamento e la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il procedimento per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi sarà quello previsto dalla normativa vigente al momento della presentazione delle relative istanze, dando atto che alla data della firma della presente convenzione il riferimento normativo è l'art. 20 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed il Titolo V della Legge Regionale n. 61 del 28.06.2018 per quanto ad oggi risulta vigente e compatibile con il predetto D.P.R..

Le parti si danno atti e concordano che per la realizzazione degli interventi edili previsti nel Piano approvato, in relazione ai contenuti tecnici dello stesso, **NON SONO APPLICABILI** le disposizioni dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Al fine di evitare manomissioni e danneggiamenti alle opere di urbanizzazione già realizzate, i richiedenti dei Permessi di Costruzione di ogni singolo lotto dovranno, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, depositare presso il Comune una cauzione, in forma monetaria e/o di garanzia fideiussoria, quantificata in un valore a mq. di ripristino delle opere moltiplicato per i mq. di opere eventualmente danneggiabili, con le modalità che verranno stabilite nel relativo procedimento, il cui importo potrà essere motivatamente incrementato del Responsabile del Servizio Urbanistica -

Edilizia Privata del Comune in relazione alla tipologia ed alla localizzazione degli interventi previsti, fino ad un massimo di €. 4000 (quattromila).

Tale garanzia sarà svincola e/o rimborsata solo all'avvenuta completa realizzazione dell'intervento edilizio a cui il progetto si riferisce e all'avvenuta presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità di tutti gli alloggi e/o le unità immobiliari previste nel progetto, con possibilità di rimborso o svicolo parziale ma relativo ad almeno il 75% delle predette unità immobiliari.

Ai fini del rilascio del Permessi di Costruzione, i richiedenti dovranno versare, ad integrazione e completamento degli obblighi di legge previsti per la dotazione di standard secondari e a soddisfacimento delle disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. i seguenti importi :

- a) la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato in base al volume oneroso risultante dalle disposizioni di legge in materia (superficie netta dei vani per altezza lorda), della delibera consiliare n. 21 del 11.03.2021, nonché dei cogenti precedenti provvedimenti consiliari in materia; si da atto che per gli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo si applicano (per la residenza) gli importi previsti nella Tabella 1 - Zona C - Espansione con indice $1,00 < i.f. < 3,00$;
- b) la quota di contributo afferente al "costo di costruzione" con le modalità di calcolo prevista dal D.M. 10.05.1977 e dai cogenti precedenti provvedimenti consiliari in materia.

Il Soggetto Attuatore gli obblighi previsti nel presente articolo convenzionale in ogni atto - rogito di vendita riguardante aree edificabili a qualunque titolo inserite nel Piano Attuativo approvato, al fine renderla nota ai futuri acquirenti dei lotti.

Articolo 14 - Garanzie

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente e con la documentazione sopra richiamata, il Soggetto Attuatore presta

al Comune fideiussione bancaria / assicurativa n. _____, emessa da _____ in data _____ del valore di euro _____ pari all'importo delle opere di urbanizzazione previste al precedente art _____, cha il Soggetto Attuatore garantisce valida per tutta la durata della presente convenzione e comunque sino alla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

Tale fideiussione contiene l'attestazione di iscrizione della Società garante nell'Albo degli Intermediari Finanziari previsti dall'art. 106 del D.Lgs 385/1993 e s.m.i.

La fideiussione prevede espressamente:

1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
2. la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile;
3. l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

La garanzia copre altresì, con espressa clausola, i danni comunque derivanti durante il periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente o della disciplina urbanistica.

La garanzia sarà svincolata successivamente all'approvazione definitiva del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione ed aggiuntive previste dalla presente.

Il Soggetto Attuatore per sé e per i suoi successorie od aventi

causa a qualunque titolo autorizza, senza futura eccezione od opposizione, sin d'ora il Comune ad escutere tutte o in parte le somme garantite in caso di accertata e notificata inadempienza agli obblighi ed adempimenti previsti nella presente, al fine di consentire la completa realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti.

Articolo 15 - Manutenzioni

Fino all'approvazione degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano approvato, gli oneri di manutenzione e le responsabilità civile e penale, conseguenti all'uso delle aree e delle opere, rimarranno a carico totale ed esclusivo del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa.

Qualora, all'atto del trasferimento della proprietà delle opere queste non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il comune potrà rivalersi sulla garanzia di cui all'articolo precedente senza che il Soggetto Attuatore possa opporsi a tale adempimento alla quale, quindi, rinuncia espressamente dal momento della sottoscrizione della presente.

In particolare, per le aree verdi a standard, il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga ad effettuare il taglio periodico dell'erba ed a provvedere alla cura e pulizia generali.

Nel caso il Soggetto Attuatore non dovesse adempiere, il Comune procederà a propria cura addebitando al Soggetto Attuatore le spese sostenute eventualmente rivalendosi sulla garanzia di cui all'articolo precedente.

Articolo 16 - Collaudo

Il Soggetto Attuatore comunicherà al Comune l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione inviando una relazione illustrativa a firma del Direttore dei Lavori, con richiesta di avvio delle procedure di collaudo.

Il collaudo, effettuato dal tecnico nominato ai sensi del precedente art. 11, dovrà svolgersi in due fasi :

- 1°. un primo collaudo parziale avverrà, in contraddittorio tra le parti, dopo la realizzazione di tutte le infrastrutture di rete quali sottoservizi acqua - gas - fognature - rete e cabina elettrica - rete telefonica - rete smaltimento delle acque bianche - pozzi perdenti ecc., con deposito di tutte le necessarie prove tecniche di tenuta delle reti (se necessarie) e di regolarità degli impianti realizzati ai sensi di legge; l'approvazione dell'atto di collaudo parziale darà titolo per richiedere lo svincolo del 50% delle garanzie prestate per le opere realizzate;
- 2°. il collaudo finale avverrà, nelle forme, alla preventiva dichiarazione di fine lavori di tutte le opere previste nel progetto.

Il collaudo finale dovrà avvenire entro 60 gg dalla data di fine lavori, come sopra comunicata.

Tutte le spese necessarie per le operazioni di collaudo, comunque denominate sono interamente a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore è obbligato a riparare alle eventuali imperfezioni o difformità risultanti dal collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Nel caso il Soggetto Attuatore non dovesse adempiere, il comune procederà a propria cura addebitando al Soggetto Attuatore le spese e rivalendosi sulla garanzia di cui al precedente art. 11.

Articolo 17 - Varianti

Non sono considerate varianti del piano le modificazioni plano-volumetriche a condizione che queste:

1. non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso;
2. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
3. non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Inoltre non costituisce variante Piano approvato:

- (a) una diversa dimensione della superficie dei lotti in progetto, purché documentata con Tipo di Frazionamento approvato dal Comune, contenuta nel 15% della superficie prescritta nelle tavole progettuali;
- (b) l'accorpamento di due o più lotti al fine di realizzare un unico intervento edilizio, purché ciò non comporti modifiche alla opere di urbanizzazione previste;
- (c) la compensazione dei volumi all'interno della parte di ambito di intervento ubicata in Zona C, nel limite del 15% in più e/o in meno del volume assegnato a ciascun lotto, purché regolata con apposito atto notarile di cessione della volumetria ammessa.
- (d) la trasformazione, in aumento o riduzione, nella quantità di SU e SA purché la Superficie Complessiva non ecceda il parametro "Massima Superficie Complessiva" assegnato ad ogni singolo lotto;

In ogni altra ipotesi, le varianti del piano che si rendessero necessarie, fermo restando il necessario consenso del Comune, saranno adottate ed approvate secondo la procedura d'approvazione dei piani attuativi.

Articolo 18 - Vigilanza

In qualsiasi momento il Comune ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano attuativo, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni contenute nella presente e nei documenti richiamati al precedente articoli.

In caso di accertate violazioni, il comune eserciterà ogni potere sanzionatorio a norma del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. : il Comune potrà sospendere i lavori, comminare sanzioni pecuniarie, ordinare interventi di ripristino e di demolizione, esporre le violazioni all'autorità Giudiziaria.

In aggiunta il comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore per l'esecuzione di tutte le opere d'urbanizzazione e

aggiuntive con addebito di ogni relativo costo allo stesso Soggetto Attuatore ed ai suoi aventi causa.

Articolo 19 - Norme finali

Le parti, in riferimento alle sopra stabilite ed accettate clausole convenzionali, fanno constare e concordano che:

- (a) gli accordi e le pattuizioni contenute nella presente convenzione devono essere richiamati in ogni atto di compravendita dei terreni costituenti il Piano approvato, in quanto solidali ed indivisibili nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo;
- (b) l'entrata in vigore di norme urbanistiche nazionali e/o regionali che pregiudichino l'attuazione degli interventi previsti potrà comportare la decadenza delle previsioni edificatorie approvate; in tal caso si richiamano in quanto applicabili le disposizioni dell'art. 10 dell'Accordo Pubblico Privato di cui alla Scheda Progetto 13.1 in premessa richiamata;
- (c) il Soggetto attuatore non può trasferire a terzi a qualunque titolo individuati o indicati, gli obblighi e gli impegni assunti con la presente convenzione, se non dopo essere stato preventivamente autorizzato da parte del Comune, previa verifica di ammissibilità del soggetto subentrante, così come stabilito al precedente art. ____ .

In caso di violazione di tali condizioni il Comune potrà procedere all'immediata escussione di tutte le garanzie fideiussorie prestare (che dovranno pertanto contenere espressamente tale clausola) ed eventualmente rivalersi sulla proprietà del Soggetto Attuante al fine di dare attuazione agli interventi di interesse pubblico previsti nel piano approvato.

Art. 20 - Spese e trattamento fiscale

Tutte le spese della presente, di frazionamento, rogito, bollo, registro e copia e quelle relative agli atti successivi occorrenti alla attuazione della stessa convenzione, sono a carico del

Soggetto Attuatore.

Comune e Soggetto Attuatore chiedono al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente, affinché siano noti ai terzi gli obblighi in essa contenuti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Si applicano le imposte previste dall'articolo 32 del DPR 601/1973 per espressa previsione dell'articolo 20 della legge 10/1977 come modificato dalla legge 205/2017, pertanto:

- l'imposta di registro è dovuta in misura fissa;
- esenti imposta ipotecaria e catastale.

Articolo 21 - Rinvio dinamico

Per tutto quanto non previsto si applica la normativa statale e regionale richiamata nelle premesse.

Eventuali novelle legislative e regolamentari troveranno applicazione automatica, senza la necessità di provvedere ad integrazione o rettifica della presente.

Richiesto da Comune e Soggetto Attuatore ho ricevuto quest'atto, che io stesso ho predisposto per facciate scritte _____ e sin qui della presente, oltre agli allegati _____.

L'ho letto alle Parti le quali lo hanno ritenuto conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo, compresi gli allegati, dei quali ho omesso la lettura essendo loro ben noti.

Comune di _____ (Signor _____)

Il Soggetto Attuatore _____

Il Notaio / Segretario comunale (Dottor _____).

[Oppure]

La Parti sottoscrivono con firma elettronica.

Questa consiste “nell’acquisizione digitale della firma autografa” (art. 52-bis della legge 89/1913 modificata dal d.lgs. 110/2010).

Il sottoscritto segretario comunale, dopo la conversione del cartaceo firmato dalle parti in un file formato “portable document format” (.PDF), chiuderà tale file del contratto con l’apposizione della propria firma digitale.

Comune di _____ (Dottor _____)

Il Soggetto Attuatore _____

Il file del contratto, in formato “portable document format” (.PDF), è chiuso del Segretario comunale Dottor _____ con l’apposizione della sua firma digitale.

Con firma digitale: il Notaio / Segretario comunale (Dottor _____).