

Numero _____ del repertorio dei contratti

Convenzione urbanistica

Piano Attuativo denominato "CA' DEL PEPE"

Repubblica Italiana

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemila _____, in comune di _____ presso il Municipio di Via _____, n. ___ davanti a me Dottor _____, Segretario del comune stesso, iscritto all'Albo dei Segretari comunali e provinciali del Ministero dell'Interno, Sezione della Regione _____, numero ID _____, ufficiale rogante ai sensi dell'art. 97 co. 4 lett. c) del decreto legislativo 267/2000 (TUEL),

sono comparsi, da una **Parte**:

l'ente Comune di **SOMMACAMPAGNA** (di seguito per brevità solo **Comune**) con sede in **Piazza C. Aberto n. 1**, codice fiscale **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**

la ditta **RFB S.R.L.** (di seguito per brevità solo **Soggetto Attuatore** o **S.A.**) con sede in **VERONA** (Provincia di **VR**), Via **SIRTORI**, n. **5/A**, codice fiscale **03779730237**, nella persona dell'**Amministratore Unico** Signor **BIANCHI dott. MAURO** nato a **Verona** il **07/10/1963**, domiciliato per la carica presso la sede della ditta (giusta procura/delibera del CDA n. _____ del _____ di autorizzazione alla sottoscrizione del presente).

Comune e Soggetto Attuatore nelle persone di cui sopra, della cui identità e poteri io Segretario comunale 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, e 11 della legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i.;

la legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) e s.m.i.;

la legge regionale _____;

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);

nonché, all'articolo 1 comma 2 lettera e), relativo alla realizzazione di urbanizzazioni primarie, di importo pari o superiore alla soglia UE, o di urbanizzazioni secondarie, di qualsiasi importo, a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione (in tale ipotesi "l'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara").

Premesso che:

il piano urbanistico generale del comune assoggetta la

trasformazione edilizia urbanistica delle aree e degli immobili oggetto della presente all'approvazione di un piano attuativo di tipo **RESIDENZIALE - PIANO DI LOTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**;

il Soggetto Attuatore ha depositato la domanda di approvazione e la proposta di piano attuativo, completa di tutti gli elaborati necessari, in data _____ (protocollo n. _____);

la proposta di piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione urbanistica e edilizia privata che si è espressa favorevolmente in data _____ (Verbale n. _____);

la medesima proposta di piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione per la tutela del paesaggio e dei beni ambientali che si è espressa favorevolmente in data _____ (Verbale n. _____);

con deliberazione del _____ numero ____, il consiglio comunale/la giunta comunale ha adottato il piano attuativo;

la deliberazione di adozione è stata depositata presso l'ufficio segreteria dal giorno _____ e per i successivi trenta/quindici giorni;

con avviso pubblicato il giorno _____ all'Albo online e sul BUR è stato reso noto il deposito degli atti;

lo stesso avviso è stato pubblicato in data _____ sul quotidiano a diffusione locale/nazionale _____ (pagina _____ rubrica _____);

nei trenta/quindici giorni successivi all'ultimo di deposito sono/non sono pervenute osservazioni/opposizioni in merito al contenuto dei documenti costitutivi il piano attuativo adottato;

in data _____ il consiglio comunale/la giunta comunale, previo esame e deliberazione in merito alle osservazioni/opposizioni pervenute, ha approvato in via

definitiva il piano 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 approvano i richiami e le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente convenzione.

Articolo 2 - Oggetto

Il Comune autorizza la realizzazione del piano attuativo denominato "CA' DEL PEPE" e la conseguente trasformazione edilizia urbanistica delle aree e degli immobili interessati dal piano stesso.

Trattasi delle aree e degli immobili siti in comune censuario ed amministrativo di **SOMMACAMPAGNA** in via PEZZARARA, identificati in catasto terreni/fabbricati al foglio **31**, sezione **_**, particella **583** (...).

Confini da Nord in senso orario con mappali 568, 265, 311, 266, strada denominata via Pezzarara. Come da mappa allegata (Allegato n. ...).

Tali immobili sono di proprietà del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore presta ogni garanzia di legge e, in particolare, quella di evizione, e dichiara che gli immobili sono di sua piena ed esclusiva proprietà, 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 gli estremi dell'atto di acquisizione: atto rogato il **30/06/2008** (Rep . 9385 Raccolta 5988, Registrato 14/07/2008 al N° 17199 serie 1T) dal Dottor **GIACOMO GELMI**, Notaio in **Verona** (...).

Articolo 3 - Norme e condizioni

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare il piano attuativo osservando le norme e le condizioni della presente e dalla documentazione costitutiva il piano, documentazione che il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere, approvare ed accettare e che qui si intende integralmente riportata e trascritta, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Compongono detta documentazione:

la **RELAZIONE GENERALE;**

la **RELAZIONE PER NULLA OSTA PREVENTIVO - ART. 16, L.1150/42;**

la **TAV. 01 - INQUADRAMENTO NORMATIVO - PI - CATASTO - FOTO AEREA;**

la **TAV. 02 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;**

la **TAV. 03 - RILIEVO TOPOGRAFICO - SEZIONI;**

la **TAV. 04 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO e PARAMETRI DIMENSIONALI;**

la **TAV. 04.A - PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI DI PROGETTO;**

la **TAV. 05 - PROGETTO AREE E OPERE A STANDARD SEZIONI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI;**

la **TAV. 06 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE ENERGIA ELETTRICA;**

la **TAV. 07 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE TELEFONIA;**

la **TAV. 08 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE GAS;**

la **TAV. 09 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE ACQUA;**

la **TAV. 10 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE SMALTIMENTO REFLUI;**

la TAV. 11 - PROGETTO INVARIANZA IDRAULICA
AREE PUBBLICHE;

il COMPUTO METRICO STIMATIVO;

le N.T.A. (norme tecniche di attuazione PUA)

la DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI
VALUTAZIONE DI INCIDENZA;

la RELAZIONE GEOLOGICA DEI TERRENI;

la MICROZONAZIONE SISMICA (LIVELLO2);

la RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA.

Per completezza, le Parti allegano detta documentazione alla
presente.

[oppure] Tale documentazione, sottoscritta dalle Parti, resterà
depositata presso gli uffici del comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a fornire
gratuitamente al comune ulteriori n. _____ copie degli
elaborati sopra elencati.

Articolo 4 - Solidarietà e aventi causa

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga per sé stesso e per
i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tutti i soggetti denominati
per brevità Soggetto Attuatore sono solidalmente responsabili
nei confronti del comune.

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e degli
immobili di cui all'art. 2, gli obblighi assunti dal Soggetto
Attuatore si trasferiranno ed estenderanno automaticamente,
senza la necessità di ulteriori atti, agli acquirenti e ciò avverrà
anche indipendentemente da diverse o contrarie clausole di
vendita, le quali non avranno alcuna efficacia nei confronti del
Comune.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli
immobili di cui all'art. 2, con specifica clausola da inserire nei

contratti di cessione, il Soggetto Attuatore dovrà rendere noti agli acquirenti tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente, che dovrà essere espressamente richiamata ed allegata all'atto di trasferimento.

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

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2, le garanzie dal Soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che l'acquirente abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

Articolo 5 - Termini

A pena di decadenza del piano attuativo e conseguente necessità di riprodurre l'intero procedimento di approvazione, il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a depositare la richiesta, completa di tutti gli elaborati necessari, dei titoli abilitativi edilizi funzionali a:

realizzare il **piano attuativo** entro, e non oltre, giorni naturali e continui dalla data di sottoscrizione della presente;

realizzare le **opere di urbanizzazione** previste dal piano entro, e non oltre, giorni naturali e continui dalla data di sottoscrizione della presente.

Tutte le lavorazioni ricomprese nel piano attuativo devono essere ultimate entro anni dalla sottoscrizione della presente.

Mentre, tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro anni **tre** dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, fatta salva la possibilità proroga di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

Se allo scadere del termine le opere d'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 rivalendosi sulla garanzia di cui all'art. 11.

La sola realizzazione del tappetino d'usura delle strade pubbliche e d'uso pubblico potrà essere differita oltre la conclusione di tutte le lavorazioni.

Articolo 6 - Urbanizzazioni primarie

Fatta salva l'applicazione della normativa richiamata, il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare, a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria così come definite e progettate negli elaborati di cui al precedente art. 3.

In particolare, le opere di urbanizzazione primaria sono identificate e quantificate nella documentazione seguente:

TAV. 05 - PROGETTO AREE E OPERE A STANDARD SEZIONI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI;

TAV. 06 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE ENERGIA ELETTRICA;

TAV. 07 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE TELEFONIA;

TAV. 08 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE GAS;

TAV. 09 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE ACQUA;

TAV. 10 - PROGETTO RETI TECNOLOGICHE SMALTIMENTO REFLUI;

TAV. 11 - PROGETTO INVARIANZA IDRAULICA AREE PUBBLICHE;

Le opere d'urbanizzazione primaria consistono in:

A - viabilità: -

B - spazi di sosta e di parcheggio **per complessi 341,10 di cui 39,96 a verde così come rappresentato in TAV. 04 e meglio precisato in TAV. 05;**

C - rete energia elettrica, **estensione così come rappresentato in TAV. 06;**

D - rete per telefonia, **estensione così come rappresentato in TAV. 07;**

E - rete per gas, **estensione così come rappresentato in TAV. 08;**

F - rete per acqua, **estensione così come rappresentato in TAV. 09;**

G - rete per acqua, **smaltimento reflui così come rappresentato in TAV. 10;**

H - opere per invarianza idraulica delle aree pubbliche, **così come previsto nella Relazione di Compatibilità Idraulica e rappresentato in TAV. 11.**

Il Soggetto Attuatore, inoltre, assume a proprio carico l'esecuzione delle opere complementari seguenti:

-per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento per ogni lotto in modo da garantirne la funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

-installazione di segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

-spartitraffico e del verde attrezzato, connessi alle urbanizzazioni primarie, nonché degli spazi di verde pubblico.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivo delle infrastrutture da realizzare e delle aree da cedere al comune, spese tecniche ed IVA, è quantificato in euro

Come anticipato nel precedente art. 7 il P.U.A. non consente la realizzazione degli standard in loco. **Le aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 8 precedente, oggetto di cessione gratuita al comune, sono sufficienti a soddisfare i parametri quantitativi previsti dal piano urbanistico generale.**

Pertanto, a norma dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico generale, in alternativa alla cessione di metri quadrati 336,83 **(2.350mc/150mc*21,50mq)** risultano pari a **336,83 mq.** da destinare ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale, il comune autorizza il Soggetto Attuatore a corrispondere la somma di **euro 33.683** a titolo di monetizzazione.

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

La somma di monetizzazione è stata determinata come segue:
(336,83 metri quadrati) x (100,00 euro/metro quadrato) = € 33.683.

Tale somma è già stata pagata al comune dal Soggetto Attuatore mediante _____.

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

Articolo 10 - Oneri di urbanizzazione

Il contributo per oneri d'urbanizzazione primaria è quantificato come segue: **euro 52.255,14.**

Il contributo per oneri d'urbanizzazione secondaria è quantificato come segue: **euro 36.155,88.**

La somma complessiva, oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, ammonta ad **euro 88.411,02.**

La somma complessiva del contributo per oneri di

urbanizzazione è superiore al costo delle opere d'urbanizzazione, primarie e secondarie, che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare a norma degli artt. 7 e 8.

Pertanto, il comune autorizza lo scomputo del costo delle opere dal contributo per oneri di urbanizzazione e riscuote la sola differenza pari ad euro _____.

Tale somma è già stata pagata al comune dal Soggetto Attuatore mediante _____. Il comune attesta il pagamento e ne rilascia quietanza sottoscrivendo la presente.

[oppure] La somma complessiva del contributo per oneri di urbanizzazione è inferiore/uguale al costo delle opere d'urbanizzazione, primarie e secondarie, che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare a norma degli artt. 7 e 8.

Pertanto, il comune autorizza lo scomputo totale del costo delle opere dal contributo per oneri di urbanizzazione, senza riscuotere alcunché dal Soggetto Attuatore.

Articolo 11 - Garanzia

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente e con la documentazione richiamata dal precedente art. 3, il Soggetto Attuatore ha rilasciato al comune fideiussione bancaria del valore di euro _____.

Fideiussione n. _____, emessa da _____ in data _____ per tutta la durata della presente e comunque sino alla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione bancaria è stata rilasciata da azienda di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto 375/1936.

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 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.

Articolo 12 - Manutenzioni

Fino al trasferimento della proprietà delle aree e delle opere al comune, 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 aree e delle opere queste non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il comune potrà rivalersi sulla garanzia di cui all'articolo precedente.

In particolare, per le aree verdi il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga ad effettuare il taglio periodico dell'erba (almeno ogni ____ giorni) ed a provvedere alla cura e pulizia generali (almeno n. ____ volte l'anno).

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

Articolo 13 - Collaudo

Il Soggetto Attuatore, scegliendolo tra un rosa di candidati indicati dal comune, nomina un collaudatore e sottopone a collaudo le opere non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori. Le spese di collaudo 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 14 - Varianti

Non sono considerate varianti del piano le modificazioni planivolumetriche 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.

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.

Le varianti che interessassero soltanto il contenuto della

presente saranno approvate con un'unica deliberazione, senza la preventiva adozione, compresa la proroga dei termini.

Articolo 15 - 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 art. 3.

In caso di accertate violazioni, il comune eserciterà ogni potere sanzionatorio a norma del DPR 380/2001: 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 16 - 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.

Il comune rinuncia ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che possa discendere dalla presente.

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 17 - 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 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 Segretario comunale (Dottor _____).