

Comune di Pianiga (VE) – Settore Edilizia Privata / Urbanistica	
– Proposta Schema di Convenzione -	Revisione n

	Settore Edilizia Privata / Urbanistica Comune di Pianiga		
	Schema convenzione	versione n° 2/a	

-PIANO URBANISTICO ATTUATIVO-

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo	
---	--

-CONVENZIONE URBANISTICA- <i>(Schema da modificare ed integrare in relazione alle peculiarità dell'intervento)</i>
--

COMMITTENTE: (firma)
..... (firma)
..... (firma)
PROGETTISTA : (timbro e firma)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA



Schema convenzione urbanistica

(opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore a
5.000.000,00 €)

**Schema da modificare ed integrare in
relazione alle peculiarità dell'intervento!!!**

(Le parti aggiunte vanno scritte in grassetto, mentre le parti eliminate vanno barrate)

Committente:
.....
.....

(Firma)

(Firma)

(Firma)

Progettista:

(Timbro e Firma)

L'anno duemila, addì del mese di (...../...../.....),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in
.....

si sono costituiti il signor:

- nato a il, C.F., residente a, in qualità di proprietario dei terreni censiti nel Comune di Pianiga al foglio mappali
- nato a il, C.F., residente a, in qualità di proprietario dei terreni censiti nel Comune di Pianiga al foglio mappali

soggetti nel seguito del presente atto denominati "Soggetti Attuatori", da una parte;

- e il sig., nato a il, in qualità di Dirigente/Responsabile del del Comune di Pianiga, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n° del

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- b) che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie territoriale di piano totale di mq. e che nel vigente Piano Regolatore Generale, ora Piano degli Interventi, è classificato come segue:
 - parte come zona omogenea ".....",
 - parte come zona omogenea ".....",tutto ricadente all'interno del "Progetto Norma n°", la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) convenzionato, qui denominato ".....".

VISTI

- a) la domanda di autorizzazione al Piano di Lottizzazione "....." di via, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n° del
- b) la deliberazione di Consiglio Comunale n° del con cui è stato individuato l'ambito da assoggettare a Piano di
- c) la deliberazione di Giunta Comunale n°..... del con cui il Piano di Lottizzazione – Progetto Norma n° è stato adottato;
- d) la deliberazione di Giunta Comunale n°..... del con cui il Piano di Lottizzazione – Progetto Norma n° è stato approvato;
- e) la legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche e integrazioni, la legge 5 agosto 1978, n° 457, il D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, la legge regionale 27 Giugno 1985 per quanto ancora in vigore, la legge regionale 23 Aprile 2004 n° 11 e successive modifiche e integrazioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

- 1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
- 3. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
- 4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo

abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

ART. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, salvo deroghe per la complessità dell'opera.
3. Le opere di urbanizzazione non possono essere iniziate prima del rilascio del relativo titolo abilitativo e la loro esecuzione deve avvenire con regolarità e continuità.
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), a favore del Comune, avviene al completamento delle opere di urbanizzazione realizzate dai Soggetti Attuatori; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra.
5. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, la validità dei PUA è fissata in anni 10 salvo proroga di ulteriori anni 5. Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni, a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi, per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire/D.I.A.

ART. 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi della presente convenzione i Soggetti Attuatori si obbligano:
 - a) ad eseguire e cedere gratuitamente al Comune tutte le opere ed aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
2. I Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione e secondo le descrizioni risultanti dal computo metrico estimativo, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il notaio rogante dall'allegarli al presente atto.
3. I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi ed in particolare l'esecuzione delle seguenti opere complementari:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione primaria.
4. I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli Enti gestori.

5. L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad €
L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano, secondo le tabelle vigenti è pari ad €

Poiché l'importo dedotto dal computo metrico è maggiore di quello derivante dal calcolo tabellare, nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti.

6. Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per la Ditta Lottizzante, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.U.A.

ART. 5 – MONETIZZAZIONE AREE – ART. 32 L.R. 11/2004 – (Ove previsto)

1. Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, ha chiesto la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e/o verde attrezzato) previste a carico dei lottizzanti, in luogo della loro esecuzione e cessione.
2. Si dà atto che con reversale n° in data il Soggetto Attuatore ha versato l'importo risultante dalla monetizzazione delle aree come previsto dall'art. 32 comma 2 della L.R. 11/2004.
3. Detto importo risulta determinato conformemente (vedi delibera di G.C. n.62 del 24/06/2014) con aggiornamento ISTAT al prezzo unitario di € (.....) al mq, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta:
 - Parcheggi: mq X €/mq = €
 - Verde: mq X €/mq = €
 - Totale (Parcheggi + Verde) = €
4. L'importo di € (.....) della monetizzazione è versato dai Soggetti Attuatori alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione/al rilascio del Permesso di costruire.

ART. 6 –ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5. Le opere di urbanizzazione sono eseguite dai Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.
6. Le spese tecniche per la redazione del Piano e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dei Soggetti Attuatori.

ART. 7 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle fuori comparto, risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato e rispettoso dei pareri espressi dagli Enti gestori interessati per gli impianti a rete.
2. In sede di progettazione esecutiva sarà possibile apportare eventuali varianti alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione, se condivise dal Comune attraverso l'UTC; tali varianti non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.
4. La Ditta lottizzante dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge. In caso di opere che interessino anche

parzialmente la sede stradale dovrà essere prevista la specifica segnaletica provvisoria preventivamente concordata con il comando di Polizia Locale.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, secondo il presente cronoprogramma:

a. Opere da realizzare all'inizio del programma edilizio:

- Picchettamento e realizzazione delle grandi aree a verde, picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci. Qualora le condizioni stagionali non consentano l'immediata realizzazione del verde, i tempi per l'intervento esecutivo saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e la D.L.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- manutenzione delle grandi aree a verde;
- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognaria, con predisposizione degli imbrocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

I soggetti attuatori sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- arredo aree a verde.

Resta inteso che l'organizzazione di cantiere può in linea di massima modificare il presente cronoprogramma, fatta esclusione per la realizzazione del verde che resta in ogni caso una delle opere prioritarie da realizzare.

6. Eventuali ritardi nella piantumazione delle essenze arboree nelle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale ed in presenza di congrua garanzia finanziaria.
7. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.
8. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune ha la facoltà discrezionale di esercitare ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno, rimanendo in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità circa la corretta esecuzione delle opere sopra citate.
9. E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC.

ART. 8 – CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il ritiro del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria è subordinato:
 - a. alla stipula della presente convenzione;
 - b. al versamento della garanzia di cui al successivo art. 9, corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione e la manutenzione delle opere in questione e la loro cessione;
 - c. alla presentazione degli elaborati esecutivi da allegare al permesso stesso;
 - d. al versamento degli oneri dovuti, pari a € al Consorzio di Bonifica per adeguamento opere di bonifica a valle come previsto nel parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale del, prot. comunale

- e. (eventuale) al versamento dell'importo pari a € dovuto per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi e/o verde attrezzato) previste a carico dei lottizzanti, in luogo della loro esecuzione e cessione.

ART. 9 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Il Soggetto Attuatore presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria o polizza fidejussoria emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% dell'importo risultante dal computo metrico approvato, e relativo anche agli eventuali interventi fuori comparto, dell'importo pari a €
Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Pianiga. Non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.
L'importo della garanzia prestata, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere integrato fino al raggiungimento della somma risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, se detto importo risulta superiore del 25% di quello originario.
2. Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.
La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.
3. La ditta lottizzante è altresì obbligata, fino alla data di cessione delle opere di urbanizzazione, alla manutenzione delle stesse. In particolare dovrà provvedere al periodico sfalcio dell'erba nelle aree da cedere nonché dei lotti non ancora edificati. A garanzia di tali manutenzioni, la ditta lottizzante presenta polizza fidejussoria di € 10.000,00 (l'importo può essere sommato a quello relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione).
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 10 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'esecuzione dei singoli interventi edilizi è subordinata al rilascio del permesso di costruire e preceduto da:
 - a) esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria, complete di massicciata stradale e reti tecnologiche, accertate mediante verbale del collaudatore in corso d'opera;
 - b) avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
 - c) pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria, se non scomputabili, e secondaria di cui alla Legge 10/77, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo;
 - d) nel caso degli immobili E.R.P.(attualmente il Comune di Pianiga non risulta tra quelli aventi l'obbligo), stipula della convenzione di cui alla L.R. 42/99.
2. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni edificio è subordinato alla perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione ed all'approvazione del collaudo definitivo delle opere stesse relative all'intera lottizzazione o per stralci funzionali.

ART. 11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

ART. 12 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruendo per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G.
2. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti (Enel, Gas, Telecom, ASI, Consorzio di Bonifica, etc.); tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima dell'approvazione del piano di lottizzazione.
Dovrà inoltre essere concordata con l'Azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche quando necessarie (condomini, ecc.).
3. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato, scelto dall'Amministrazione Comunale tra i nominativi dei professionisti inseriti nell'Albo Professionale e scelti dall'Amministrazione per le specifiche competenze; le spese tecniche di collaudo, alle quali dovranno essere applicate le vigenti tariffe professionali, sono a completo carico del Soggetto Attuatore che liquiderà direttamente il collaudatore.
4. Acquisito il Certificato il Comune, verificata la perfetta esecuzione di tutte le opere e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione delle opere, libererà la garanzia di cui all'art. 8.
5. Visto l'art.237 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207 qualora la stazione appaltante, nei limiti previsti dall'art.141 comma 3 del Codice degli Appalti, non ritenga necessario conferire l'incarico di collaudo, si da luogo ad un certificato di regolare esecuzione dei lavori. Il certificato di regolare è emesso dal Direttore dei Lavori ed è inviato al Responsabile del Procedimento. Il certificato di regolare esecuzione è emesso entro e non oltre tre mesi dall'ultimazione dei lavori e contiene gli elementi di cui all'art. 229 del D.P.R. 05/10/2010, n. 207. Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli artt. 229 comma 3, 234 commi 2,3,4 e 235 del D.P.R. 05/10/2010 n. 207.

Ove necessario:

Il collaudo delle reti tecnologiche e della viabilità principale interna potrà essere effettuato anche in assenza del completamento del verde e dell'ultimo strato di usura delle strade.

Entro 30 giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori il Direttore dei Lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere composta dai seguenti elaborati in doppia copia:

- contabilità finale delle opere eseguite ed elaborati grafici;
- stato finale dei lavori;
- certificati dei materiali impiegati;
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere;
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati;
- rilievo, in formato digitale, dello stato finale e dei tracciati di tutti i sottoservizi (rete elettrica, fognatura, rete idrica, gas, rete telefonica, fibre ottiche);
- elaborati grafici su supporto magnetico in formato indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere.

La Ditta Lottizzante si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici cartacei e in formato dwg, di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori.

Le spese di collaudo, tutte, sono a carico della Ditta Lottizzante.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

Ogni controversia che non si sia potuta definire nel corso dei lavori sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

E comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Pianiga può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.); il Soggetto Attuatore accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorra dalla data del verbale di approvazione del collaudo. A tal fine il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di specificare, nel contratto stipulato con l'appaltatore dei lavori, che le suddette obbligazioni di cui agli artt. 1667-1668-1669 del C.C., possano essere fatte valere nei confronti dell'appaltatore direttamente dal Comune di Pianiga, nel caso che il Soggetto Attuatore - Consorzio di lottizzazione sia stato già sciolto.

ART. 12 bis – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Si rimanda all'art. 237 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 con il seguente contenuto: "qualora la stazione appaltante, nei limiti previsti dall'art. 141 comma 3 del Codice degli Appalti, non ritenga necessario conferire l'incarico di collaudo, si dà luogo ad un certificato di regolare esecuzione dei lavori. Il certificato di regolare esecuzione è emesso dal Direttore dei Lavori ed è confermato dal Responsabile del procedimento. Il certificato di regolare esecuzione è emesso entro e non oltre tre mesi dall'ultimazione dei lavori e contiene gli elementi di cui all'art. 229 del D.P.R. 05/10/2010, n. 207. Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli artt. 229 comma 3, 234 commi 2,3,4 e 235 del D.P.R. 05/10/2010 n. 207";

ART. 13 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Durante l'esecuzione dei lavori i Soggetti Attuatori si impegnano ad effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico e la gestione degli impianti compresi nel comparto, fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione. Fino alla consegna delle opere ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione della lottizzazione sono a totale carico della Ditta Lottizzante.
2. A margine delle aree oggetto d'intervento, durante tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dovranno essere messi in atto tutti quegli accorgimenti atti a garantire il decoro, la pulizia e l'igiene in prossimità dell'abitato consolidato, la periodica manutenzione dovrà essere effettuata secondo quanto stabilito dal programma di manutenzione.

ART. 14 – CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Piano di Lottizzazione e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

- aree a strade e marciapiedi: mq
- aree a parcheggi pubblici: mq
- aree a verde pubblico attrezzato: mq

Tali superfici sono da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento.

2. La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune, per l'inclusione nel Demanio Comunale e la costituzione delle servitù, dopo l'ultimazione dei lavori, entro 60 giorni dall'approvazione del collaudo con conseguente svincolo della polizza.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- certificato frazionamento completato con la suddivisione di tutte le particelle distinte per tipologia di inventario (strade, parcheggi, verde);
-

In sostituzione dei documenti di cui sopra, escluso il frazionamento, l'Ufficiale Rogante o il Notaio preposto, potranno garantire con apposite visure presso gli Uffici preposti, le immunità dei beni in oggetto di trasferimento da pesi, ipoteche, gravami, ecc.

Con lo stesso atto verranno prese in consegna anche le aree di cui trattasi.

Nel caso di ritardi, per cause imputabili alla Ditta Attuatrice, nella consegna delle aree ed opere di urbanizzazione rispetto ai termini previsti, la Ditta Attuatrice dovrà corrispondere al Comune una penale giornaliera pari allo 0,2 per mille dell'importo relativo alle opere.

6. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

7. I Soggetti Attuatori si impegnano ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

8. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà.

Le spese relative all'atto notarile di cessione degli standard e opere realizzate sono a totale carico della Ditta Attuatrice l'intervento.

9. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proprietari precedenti o i loro aventi causa possano opporre alcun diritto, interesse tutelabile o altre pretese di sorta.

ART. 15 – SERVITU' PUBBLICHE (se previste)

1. La Ditta Lottizzante si impegna a costituire, a favore del Comune che accetta, perpetua servitù di pubblico transito o uso pubblico sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, vialetti pedonali o portici, verde attrezzato, come indicate negli elaborati grafici (Tav. n.), senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici, fermo restando la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della Ditta Lottizzante e aventi causa, compresi la fornitura ed i consumi dei servizi di energia elettrica e degli impianti di irrigazione.

2. La Ditta Lottizzante si impegna altresì, per dette servitù pubbliche, a tenerle costantemente sgombre e libere da qualsiasi materiale ed aperte al pubblico transito.

3. La costruzione di dette servitù, registrate e trascritte negli appositi registri immobiliari, viene fatta senza corrispettivo in denaro escluso ogni altro intento lucrativo, in considerazione dell'interesse e dell'utilità della costituzione della servitù stessa.

ART. 16 – VARIANTI

4. Le varianti al Piano devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato. Non costituiscono variante le modifiche di lieve entità, apportate a seguito di prescrizioni del Comune. In fase esecutiva le infrastrutture pubbliche potranno subire gli aggiustamenti, anche di posizione, utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.
6. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di Lottizzazione siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa collocazione dei passi carrabili per l'accesso ai lotti), non sarà necessario procedere con variante ma si procederà con nuovo permesso di costruire.

ART. 17 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili di cessione, di eventuali servitù e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Attuatori.

ART. 18 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di Lottizzazione, costituito dagli elaborati di seguito elencati:

-
-

è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione Giunta Comunale n° del e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 19 – CONTROVERSIE TRA LE PARTI

1. Ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

ART. 20 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I Soggetti Attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Letto, confermato e sottoscritto, li

I Soggetti Attuatori

Per il Comune

.....

.....