



# COMUNE DI LAGOSANTO

PROVINCIA DI FERRARA  
Codice Fiscale 00370530388

**ORIGINALE**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>N. 31</b><br>Reg. delib. | Ufficio competente<br>URBANISTICA /<br>EDILIZIA /<br>TERRITORIO |
|-----------------------------|---|

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

|         |   |
|---------|---|
| OGGETTO | APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TIPO PER INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, DI CUI ALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001, PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NELLE AREE DI ESPANSIONE RESIDUALI (ZONE C1). |
|---------|---|

Oggi **ventisette** del mese di **settembre** dell'anno **duemilaventidue** alle ore **21:00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolare invito si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

|                     | Presente/Assente |                  | Presente/Assente |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bertarelli Cristian | Presente         | Cavalieri Paolo  | Presente         |
| Esposito Giacomo    | Assente          | Patrignani Elena | Presente         |
| Soncini Emanuele    | Presente         | Desiato Anna     | Presente         |
| Orlandini Patrizia  | Presente         | Chendi Silvia    | Presente         |
| Bulgarelli Alessia  | Assente          | Masiero Manuel   | Presente         |
| Simoni Luciano      | Presente         | Bagarini Lorella | Presente         |
| Cavalieri Ilaria    | Presente         |                  |                  |

Presenti 11 Assenti 2

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale Veronese Pietro.

Constatato legale il numero degli intervenuti, Simoni Luciano nella sua qualità di Presidente del Consiglio, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

|                |   |
|----------------|---|
| <b>OGGETTO</b> | APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TIPO PER INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, DI CUI ALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001, PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NELLE AREE DI ESPANSIONE RESIDUALI (ZONE C1). |
|----------------|---|

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### RICHIAMATI:

- Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- la L.R. 30 luglio 2015 n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la circolare regionale, prot. n. 179478 del 14.03.2018, recante "Prime indicazioni applicative della nova legge urbanistica regionale L.R. n. 24/2017;
- Il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Lagosanto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 23/09/2004;

la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/2021 recante ad oggetto "*MODIFICA ALL'ART. 35 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) PER L'UTILIZZO A SCOPO EDIFICATORIO DI AREE DI ESPANSIONE RESIDUALI (ZONE C1) MEDIANTE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI E LINEE DI INDIRIZZO*" mediante la quale, in attuazione delle previsioni di cui al comma 1, art. 4, della L.R. n. 24/2017, è stato modificato l'art. 35 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), aggiungendo dopo il comma 7 il seguente comma:

*"8 - Le aree residuali delle zone d'espansione C1 di cui alla specifica delibera di Consiglio Comunale di indirizzo (che ne indica i criteri di priorità, i requisiti e i limiti) potranno essere attuate con interventi diretti, utilizzando gli stessi indici e parametri, mediante permessi di costruire convenzionati, di cui all'art. 28-bis DPR 380/2001. Le richieste di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere corredate di tutti gli elaborati previsti dalla modulistica regionale e della proposta di convenzione urbanistica che garantisca l'immediato avvio dell'attuazione dell'intervento a norma dell'art. 4, comma 5, L.R. n. 24/2017."*

Considerato che l'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 ed s.m.i. prevede, nel rispetto dei requisiti indicati al medesimo articolo, per l'attuazione di interventi mediante Permesso di Costruire Convenzionato l'approvazione dello schema di convenzione mediante deliberazione del Consiglio Comunale;

Considerato altresì che l'art. 19-bis della L.R. n. 15/2013 ed s.m.i. prevede che "*Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale*".

Ritenuto quindi, in osservanza alla disciplina statale e regionale sopra citata,

1 – di approvare lo schema di convenzione tipo che stabilisce i criteri uniformi in merito ai contenuti ai quali devono conformarsi le convenzioni attuative, riportato nell'allegato A) che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

2 – di conferire la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

Visti:

- la Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- la Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- la Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- il D.L. 22 dicembre 1981, n. 786, convertito con modificazioni nella Legge 26 febbraio 1982, n. 51;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 modificato e integrato dal D.Lgs. n. 118/2011 s.m.i.;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- lo Statuto dell'Ente.

Uditi gli interventi dei Consiglieri come da trascrizione allegata;

Acquisiti in merito alla presente proposta di deliberazione, i pareri favorevole di regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti responsabili dei servizi, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del TUEL n. 267 del 18 08.2000 ,come modificato con l'art.3, comma 1, lettera b. del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174;

Con n. 8 voti favorevoli, n. 0 voti contrari, n. 3 astenuti (Desiato, Chendi, Masiero), su n. 11 Consiglieri presenti e votanti espressi ai sensi di legge,

### **DELIBERA**

1 – di approvare lo schema di convenzione tipo che stabilisce i criteri uniformi in merito ai contenuti ai quali devono conformarsi le convenzioni attuative, riportato nell'allegato A) che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

2 – di conferire la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

Quindi, successivamente

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

RAVVISATA l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, resa nei modi di legge, avente il seguente esito: n. 8 voti favorevoli, n. 0 voti contrari, n. 3 astenuti (Desiato, Chendi, Masiero), su n. 11 Consiglieri presenti e votanti espressi ai sensi di legge,

### **DELIBERA**

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Allegato A) – SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TIPO PER PERMESSO DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATO

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 34 del 26-09-2022 ed allegati alla presente deliberazione.

|                |  |
|----------------|--|
| <b>OGGETTO</b> | <b>APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TIPO PER INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, DI CUI ALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001, PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NELLE AREE DI ESPANSIONE RESIDUALI (ZONE C1).</b> |
|----------------|--|

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL Presidente del Consiglio  
Simoni Luciano**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL Segretario Comunale  
Veronese Pietro**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TIPO  
PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
TRA IL COMUNE DI LAGOSANTO  
ED I SIGG. \_\_\_\_\_**

DA STIPULARSI AI SENSI DELL' ART. 28-BIS DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in

Lagosanto, in una stanza del Palazzo Comunale di Lagosanto, in Piazza Primo Maggio n. 1 avanti me Dott. \_\_\_\_\_ non assistito dai testimoni avendovi i comparenti tra loro d'accordo e con il mio consenso rinunziato,

sono personalmente comparsi i signori:

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del Comune di Lagosanto – Piazza Primo Maggio, 1 con C.F. 00370530388, nella sua qualità di responsabile del Settore Urbanistica e Territorio ed in forza all'art. 107, del D.Lgs 267 del 18.08.2000, il quale interviene altresì in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
4. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
5. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

I comparenti, della cui identità personali io notaio sono certo, in accordo tra loro e con il mio consenso, mi richiedono di stipulare il presente atto, al quale premettono che:

- intervengono nella qualità di proprietari dei terreni siti in Lagosanto, distinti presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Terreni della Provincia di Ferrara, Comune di Lagosanto al Foglio \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_, in seguito denominati "privati stipulanti";
- il Comune di Lagosanto è dotato di Strumento di pianificazione Urbanistica approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 23/09/2004 e successive varianti;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 27 febbraio 2021, è stata modificato “l’art. 35 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per l’utilizzo a scopo edificatorio di aree di espansione residuali (zone C1) mediante interventi edilizi diretti e linee di indirizzo”;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema tipo per i Permessi di Costruire convenzionati a norma dell’art. 28 bis, del D.P.R. 380/2001;
- che il/i soggetto/i attuatore/i in qualità di proprietario/i dei terreni siti in Lagosanto, distinti nel catasto di detto Comune al foglio n. \_\_\_\_\_, mappali nn. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ e al foglio n. \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_, per una estensione complessiva catastale di mq \_\_\_\_\_, ha presentato richiesta di P.d.C. convenzionato interessante detti terreni;
- che in data \_\_\_\_\_ è stata presentata al Protocollo del Comune la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato relativo a “\_\_\_\_\_”, allegando il progetto definitivo-esecutivo, comprensivo di quadro economico, delle opere pubbliche connesse all’intervento edilizio e lo schema di convenzione;
- che il P.d.C. convenzionato in argomento interessa un’area destinata a \_\_\_\_\_ Strumento di pianificazione Urbanistica vigente e regolamentata dall’art. \_\_\_\_\_ del RUE con obbligo di P.d.C. convenzionato da redigersi e attuarsi secondo le previsioni dello strumento urbanistico sopracitato;
- che per l’utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto P.d.C. convenzionato è stato predisposto a firma del \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ dell’Ordine professionale de \_\_\_\_\_ iscritto all’albo al n° \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, secondo il disposto delle leggi vigenti in materia, nonché del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- che il/i soggetto/i attuatore/i dichiara/no di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R.380/2001 e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- che i “soggetti attuatori” garantiscono che le aree da cedere sono prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà  
(*oppure in alternativa*)  
Il “soggetto attuatore” dichiara che le aree da cedere sono gravate dai seguenti vincoli / servitù \_\_\_\_\_;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (esecutiva dal \_\_\_\_\_) ha approvato lo schema di convenzione relativo al P.d.C. convenzionato in oggetto e gli elaborati tecnici facenti parte del progetto proposto;
- che sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.d.C. convenzionato;  
(*oppure*)  
che sull’area gravano i seguenti vincoli:  
1) tutto l’immobile / parte dell’immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

2) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

3) sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e all'art. 34 della L.R. n. 47/78, in conformità al vigente PTCP e/o con riferimento all'art. \_\_\_\_\_ delle Norme del Piano Stralcio di Bacino per il Vincolo Idrogeologico dell'Autorità \_\_\_\_\_;

4) altro;

oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.d.C. convenzionato;

Tutto ciò premesso e considerato, detti componenti, come sopra costituiti,

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

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

#### **Art. 2 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**



1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi rientranti nella presente convenzione, sono i seguenti:

Foglio \_\_\_ mappali \_\_\_\_\_ superficie catastale \_\_\_\_\_ Intestazione \_\_\_\_\_

Foglio \_\_\_ mappali \_\_\_\_\_ superficie catastale \_\_\_\_\_ Intestazione \_\_\_\_\_

2. L'attuazione dovrà essere eseguita rispettando la disciplina specifica che viene assegnata all'area dalla strumentazione urbanistica vigente:

*(specificare in modo analitico la disciplina dell'area oggetto di convenzione)*

\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;

3. La richiesta di Permesso di Costruire è relativa a (illustrare il contenuto del titolo edilizio: opere pubbliche, opere private, ...) ed è corredata dai seguenti elaborati:

\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;

4. I sopraccitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, in quanto parti integranti della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ha approvato il Permesso di costruire n. \_\_\_\_\_, hanno già acquisito natura di atti pubblici.

Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed il Comune approvati

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

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

- a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste nei progetti, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole, costituite da \_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_ ;

- ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti attrezzature e spazi collettivi:

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ ;

- ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti dotazioni ecologico-ambientali:

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ ;

- ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere previste quali condizioni di sostenibilità dell'intervento:

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ ;

- altro

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_;
2. Il/i soggetto/i attuatore/i garantisce/scono che le aree da cedere, sono libere da pesi, vincoli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli.  
(*oppure in alternativa*)  
Il/i soggetto/i attuatore/i dichiara/no che le aree da cedere sono gravate dai seguenti vincoli / servitù / diritti: \_\_\_\_\_.
  3. I permessi di costruire relativi ai fabbricati, subordinati al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia, saranno rilasciati successivamente alla stipula della presente convenzione.
  4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti costituite da \_\_\_\_\_ deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
  5. Le opere relative al/i fabbricato/i dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio dei relativi permessi di costruire e completate entro 3 anni dalla stessa data. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della L.R. 15/2013.
  6. La realizzazione delle opere pubbliche esterne all'area di \_\_\_\_\_, costituite da \_\_\_\_\_, deve avvenire secondo il cronoprogramma stabilito all'articolo 11.
  7. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i., relativamente all'intervento edilizio, potrà essere presentata allo Sportello unico, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle opere di sostenibilità ambientale, o di emissione del certificato di regolare esecuzione.

#### **Art. 4 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il/i soggetto/i attuatore/i degli interventi previsti nella richiesta di Permesso di Costruire (*opzionale*) per la parte relativa allo stralcio n. \_\_\_\_\_, contribuisce/ono alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi, attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come di seguito quantificati. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita secondo le disposizioni definite dalla Regione con Delibera Assemblea Legislativa n.186/2018, come recepite con Del. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (*da compilare al momento della stipula*)

#### **2. ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1) e (U2)**

**L'importo dell'onere per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, risultante dall'applicazione delle delibere, sopra riportate, viene così determinato: €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ (onere totale).

Il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti a scomputo totale o parziale del contributo della rispettiva tipologia (U1). Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti.

**L'importo dell'onere per le attrezzature e gli spazi collettivi**, risultante dall'applicazione delle delibere, sopra riportate, viene così determinato: €/mq \_\_\_\_\_ x mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_.

Il soggetto attuatore può realizzare direttamente le attrezzature e gli spazi collettivi a scomputo totale o parziale del contributo della rispettiva tipologia (U2). Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti.

In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, non è previsto scomputo dal contributo di costruzione.

### 3. CONTRIBUTI (D) + (S)

Ai sensi della deliberazione di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono dovuti come "contributo a titolo di disinquinamento" (D) e "contributo a titolo di sistemazione dei luoghi (S)" le seguenti somme:

- (D) €/mq \_\_\_\_\_ x mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_;

- (S) €/mq \_\_\_\_\_ x mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_.

(*oppure, ai sensi della nuova delibera sul contributo di costruzione Del. Assemblea Legislativa n.186/2018*)

### 4. COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

Il titolo edilizio è comunque soggetto al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013, fatti salvi i casi previsti dall'art. 32 della stessa Legge Regionale e fatto salvo quanto stabilito con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

### 5. RATEIZZAZIONE

Ai fini del ritiro del permesso di costruire del fabbricato, entro il termine stabilito dalla presente convenzione, il titolare dovrà versare l'importo degli oneri di urbanizzazione, dei contributi (D)+(S) (se e in quanto dovuti), afferenti il fabbricato stesso, o, in caso di rateizzazione, secondo quanto stabilito con Delibera \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ sarà versata la prima quota pari al \_\_\_\_\_% e la fideiussione sulle restanti quote per una somma pari al debito residuo incrementato del \_\_\_\_\_%.

6. Nel caso di rateizzazione il debito residuo verrà versato con le seguenti modalità (*indicare quanto previsto dall'apposita delibera di riferimento*):

\_\_\_\_\_ % entro \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ % entro \_\_\_\_\_.

## Art. 5 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assume/ono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ai sensi dell'art. 6.2 delle Norme di RUE, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico di insieme/progetto definitivo allegato alla richiesta di Permesso di Costruire:

(*elencazione analitica e completa delle opere*)

---

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

(*da completare*)

3. Il/i soggetto/i attuatore/i assume/mono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al presente articolo:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei

- servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori;
- -segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche;
  - impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
  - allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
  - \_\_\_\_\_.

#### **Art. 6 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI**

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assume/ono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti attrezzature e spazi collettivi, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico di insieme/progetto definitivo, allegato alla richiesta di Permesso di Costruire: *(elencazione analitica e completa delle opere)*

---

2. Le dotazioni ecologico-ambientali vengono realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale (oppure in alternativa) rimangono in capo al soggetto attuatore e pertanto viene riconosciuta la realizzazione dell'attrezzamento su area privata quale mitigazione degli impatti negativi, mentre dovrà essere monetizzato il valore dell'area quale mancata cessione all'Amministrazione Comunale.

*(oppure, in alternativa)*

1. Non è prevista la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

*(oppure, in alternativa)*

2. Nei casi in cui è ammessa la possibilità di monetizzazione parziale o totale delle opere non realizzate o realizzate e non cedute, l'importo dovuto, secondo quanto stabilito nell'apposita delibera di \_\_\_\_n. \_\_\_\_del \_\_\_\_, sarà versato al Comune di Lagosanto al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

#### **Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

*(eventuale: sono le opere realizzate direttamente dai gestori, tipo Hera, Enel ....)*

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (*specificare quali*), comprese le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Qualora, per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

3. Per quanto attiene le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al comma 1, il/i soggetto/i attuatore/i provvede/ono tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori delle infrastrutture per l'urbanizzazione

degli insediamenti, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il/i soggetto/i attuatore/i provvede/ono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

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

#### **Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assume/ono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere dovute quali condizioni di sostenibilità dell'intervento, così come evidenziate nell'elaborato \_\_\_\_\_ allegato \_\_\_\_\_, e di seguito descritte:

- A. \_\_\_\_\_
- B. \_\_\_\_\_
- C. \_\_\_\_\_
- D. \_\_\_\_\_ .

#### **Art. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

(opzionale, non sono opere pubbliche)

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

- A. \_\_\_\_\_;
- B. \_\_\_\_\_;
- C. \_\_\_\_\_.

2. I parcheggi pertinenziali sono stati determinati ai sensi della legge \_\_\_\_\_, e dell'art. \_\_\_\_\_ del RUE vigente, secondo il seguente calcolo: \_\_\_\_\_.

3. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.

#### **Art. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

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

1. Le opere pubbliche oggetto della presente Convenzione, sono soggette:

a) a Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001, che verrà rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti

preposti. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dallo/gli stesso/i soggetto/i attuatore/i e a spese di questo/i ultimo/i;

b) alla presentazione dei livelli progettuali definiti dal DL 50/2016, per l'approvazione dei quali il Comune promuoverà idoneo procedimento (*eventuale procedimento unico art. 53 della L.R. 24/2017*).

2. I progetti delle opere pubbliche convenzionate, in tutti i livelli previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, presentati al Comune dal/i soggetto/i attuatore/i, devono essere corredati dalla verifica preventiva della progettazione, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016. Gli oneri derivanti dall'accertamento della rispondenza agli elaborati progettuali sono ricompresi nelle risorse stanziare per la realizzazione delle opere.

3. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

4. La progettazione delle opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Seconda, del Nuovo codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del/i soggetto/i attuatore/i.

6. Le spese tecniche per la redazione degli elaborati depositati, relativi a tutte le opere convenzionate, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

## **ART. 11 - TRACCIAMENTI OPERE**

Il privato stipulante si impegna a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti e quant'altro attiene al progetto afferente le opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.d.C. Convenzionato con gli opportuni riferimenti.

## **Art. 12 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

OPERE DI CUI ALL'ART. 10, COMMA 1, LETT. A

1. Le opere di cui al precedente art.10, comma 1, lett.a, costituite da \_\_\_\_\_ sono eseguite direttamente dal/i soggetto/i attuatore/i, a propria cura e spese.

2. Gli esecutori delle opere devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

3. Gli esecutori delle opere convenzionate devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 45 e successivi del D. Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.

4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal/i soggetto/i attuatore/i, e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

## OPERE DI CUI ALL'ART. 10, COMMA 1, LETT. B

5. Le opere di cui al precedente art.10, comma 1, lett.b, costituite da \_\_\_\_\_ sono eseguite da impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, in possesso dei requisiti di cui agli articoli 83 e 84 del D. Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione, selezionata dal/i soggetto/i attuatore/i mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. 50/2016, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Nel caso in cui il titolare della richiesta di Permesso di Costruire sia impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, qualificata ai sensi degli artt. 83 e 84 del D. Lgs. 50/2016 per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento.

6. Il/i soggetto/i attuatore/i in qualità di stazione appaltante sarà/anno esclusivo/i responsabile/i dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Essi si impegnano al rispetto della disciplina prevista dal D.Lgs. 50/2016 ai fini dell'affidamento dei lavori, con le esclusioni specificate all'art. 80 del citato D. Lgs.

7. Il/i soggetto/i attuatore/i è/sono inoltre tenuto/i:

a) in quanto stazione appaltante, ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 101 del D. Lgs. 50/2016 ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del Codice dei Contratti alla cui osservanza è tenuto;

b) a comunicare al Comune il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Responsabile del procedimento;

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

9. I lavori appaltati:

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

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

## CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

Il/i soggetto/i attuatore/i, per quanto riguarda le opere \_\_\_\_\_, è/sono soggetti al seguente cronoprogramma dei lavori:\_\_\_\_\_.

Fermi restando i termini di validità dei PdC rilasciati, tutti gli adempimenti descritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di \_\_\_\_\_ anni dalla data di stipula della presente convenzione. Resta salva la facoltà della Giunta Comunale di valutare

l'opportunità di autorizzare, su istanza del soggetto attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla Convenzione per un massimo di 12 mesi.

### **Art. 13 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal/i soggetto/i attuatore/i, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), come risulta dai quadri economici allegati, così ripartito:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i presta/no adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si precisa che per tutte le opere, la somma da garantire è pari al 100% del quadro economico presunto delle opere, che viene garantito al momento della sottoscrizione della convenzione.

3. Si riportano gli estremi delle polizze emesse per ogni opera oggetto della presente convenzione:

- a) opera dovuta quale \_\_\_\_\_ di cui all'art. \_\_\_\_, lettera \_\_\_\_: polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_;
- b) opera dovuta quale \_\_\_\_\_ di cui all'art. \_\_\_\_, lettera \_\_\_\_: polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_;
- c) opera dovuta quale \_\_\_\_\_ di cui all'art. \_\_\_\_, lettera \_\_\_\_: polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_;

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

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

6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando esso/i abbia/ano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

7. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il/i soggetto/i attuatore/i sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.



8. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del/i soggetto/i attuatore/i, ai sensi dell'articolo 16, 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.

9. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del/i soggetto/i attuatore/i ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire.

10. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del/i soggetto/i attuatore/i degli stati di avanzamento dei lavori, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, e comunque una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sul/i lotto/i del/i soggetto/i attuatore/i o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni.

*(eventuale)*

11. Qualora sia documentato un costo inferiore delle opere a scomputo, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 4 sarà limitato al costo documentato ed entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione primaria afferenti le previsioni del permesso di costruire.

#### **Art. 14 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione degli/ll' edifici/o privati/o in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L. R. n. 15/2013 e s.m.i., con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire.

3. Il Permesso di Costruire deve contenere le seguenti condizioni:

a) obbligo a carico del titolare del PdC di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

b) divieto a carico del titolare del PdC di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con i competenti uffici solo in casi eccezionali.

#### **Art. 15 – COLLAUDO**

1. Ai fini del collaudo delle opere pubbliche convenzionate il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, ai sensi dell'art. 102 del D.L. 50/2016, con spese di collaudo a carico del/i soggetto/i attuatore/i. Per i lavori di importo pari o inferiore a 1 milione di euro è facoltà della stazione appaltante, previo consenso dell'Amministrazione, sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.

2. Ultimate le opere pubbliche ed ogni altra obbligazione convenzionale, il/i soggetto/i attuatore/i presenta/no al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico/amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del/i soggetto/i attuatore/i, che ne deve/ono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.

3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano le leggi vigenti.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del/i soggetto/i attuatore/i o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

5. L'approvazione del collaudo delle opere avviene tramite determina del Responsabile del Settore competente, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree, agli identificativi catastali oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

## **Art. 16 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE**

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere pubbliche, o di approvazione tacita, le aree, costituite da \_\_\_\_\_, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- a) \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_.

3. Le aree sono cedute (eventuale asservite all'uso pubblico), libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree (eventuale l'asservimento all'uso pubblico) sono fatti senza alcuna riserva.

4. Entro i termini di cui all'articolo 3 della presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art. 12 della presente convenzione.

5. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no, e a tal fine assume/ono ogni onere conseguente, alla rettifica delle consistenze delle aree da cedere al Comune (eventuale asservire all'uso pubblico), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume/ono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. E' a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il/i soggetto/i attuatore/i, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

#### **Art. 17 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere, restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.

2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale, limitatamente alla parte collaudata e ceduta.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal/i soggetto/i attuatore/i o dai suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal/i soggetto/i attuatore/i; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12.

4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, il/i soggetto/i attuatore/i deve/ono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al/i soggetto/i attuatore/i ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

#### **Art. 18 – RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE. SANZIONI**

1. La responsabilità in ordine all'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del/i soggetto/i attuatore/i.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza dagli obblighi assunti con la presente convenzione.

3. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica si richiamano le sanzioni di legge. Nel caso di interventi difformi dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali e amministrative contenute nel DPR 380/2001.

4. In caso di inadempienza alle obbligazioni assunte dal/i soggetto/i attuatore/i con la presente Convenzione l'Amministrazione, potrà, a sua scelta, chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 CC).

5. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare, entro 30 giorni dal suo ricevimento, gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà l'applicazione dell'articolo 12, comma 9, della presente convenzione, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.

6. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.12 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del/i soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.

7. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.12 della presente convenzione.

#### **Art. 19 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni \_\_\_\_\_ (\_\_\_), con decorrenza dalla data della stipula della presente convenzione urbanistica.

#### **Art. 20 – SPESE, TRASCRIZIONE, ASPETTI FISCALI e DIRITTI DI SEGRETERIA**

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

2. Il/i soggetto/i attuatore/i rinuncia/no ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

3. Il/i soggetto/i attuatore/i autorizza/no il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione degli strumenti di pianificazione urbanistica e RUE vigenti; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342.

5. In attuazione della delibera di Giunta \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la proprietà ha effettuato il versamento di € \_\_\_\_\_ con Bollettino postale sul Conto Corrente n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

#### **Art. 21 – CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna, sede/sezione di \_\_\_\_\_.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere pubbliche nell'esecuzione del contratto, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

#### **ART. 22 - NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Nuove disposizioni di legge o di pianificazione generale che non consentissero la totale utilizzazione edilizia convenzionata, porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata e all'indennizzo delle aree cedute in attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica eccedenti quanto dovuto rispetto all'effettivo volume utilizzato. Ove fossero emanate nuove norme di legge comunque limitanti l'attuale diritto di proprietà, la totale utilizzazione edilizia o la piena disponibilità delle unità immobiliari private costruende, i privati stipulanti avranno la facoltà di sospendere l'attuazione del P.d.C. Convenzionato ed in questo caso verrà applicato il capoverso precedente.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L. 241/90, così come modificata ed integrata dalla L. 15/05, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale potrà recedere unilateralmente dall'accordo fatto salvo l'indennizzo per eventuali pregiudizi accertati in danno del privato stipulante o aventi causa.

#### **ART. 23 - RINVIO A NORME DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione e nella relazione illustrativa allegata si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare al D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successive modifiche, alla Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 e successive modificazioni e integrazioni e, limitatamente agli articoli non abrogati dall'art. 136 del D.P.R. 380/01, alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

IL/I SOGGETTO/I ATTUATORE/I

per il Comune di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Responsabile \_\_\_\_\_