

COMUNE DI ANDORA PROVINCIA DI SAVONA



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SUB AMBITO RU 3 - RU 34 MODIFICA 2018

oggetto **Bozza Atto di Convenzione**

Scala

Data **DICEMBRE 2019**

Progettisti **Arch. Paolo Ghione Arch. Isabella Rabellino Ing. Mariapaola Ferrando**

revisioni	data	note	Elaborato
1			6
2			
3			
4			
5			

BOZZA ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 50 e seguenti, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.
per l'attuazione del P.U.O. RU3-RU34 in aggiornamento al P.U.C. – Lotto 1"

L'anno duemila....., il giorno del mese, in, dinanzi a me dott., senza l'assistenza di testimoni avendone le parti rinunciato con il mio consenso, sono comparsi i signori:

per una Parte:

-, nato a il, nella sua qualità di del Comune di Andora (SV), P. IVA, domiciliato per la carica presso la sede comunale, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione, che si allega alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera "***", a formarne parte integrante ed essenziale (nel prosieguo del presente atto denominato anche semplicemente "il Comune");

per l'altra Parte

Sig., nato il, Codice Fiscale, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di della **Società**, con sede in, partita IVA, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli dagli atti sociali che per estratto si allegano alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera ".....", a formarne parte integrante ed essenziale;
(nel prosieguo del presente atto unitariamente denominati anche "soggetto attuatore");

PREMESSO

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 30.10.2008 è stato a suo tempo approvato un P.U.O. di iniziativa pubblica Sub ambito RU3 RU34;

- che lo stesso è stato successivamente modificato con Provvedimento Dirigenziale del 19.08.2009 a seguito della conferenza dei servizi deliberante del 30.07.2009;

- che l'ambito interessato dal P.U.O. in argomento riveste particolare interesse in quanto si trova in zona centrale della Città e alle spalle dell'edificazione del litorale degli anni 60'-80', tra via Vespucci e via Dante e nelle vicinanze di servizi quali scuola dell'infanzia e asilo nido, campo sportivo, velodromo e sede della Croce Bianca di Andora, avente complessivamente una superficie di circa mq.10.239,75;

- che, in sede di necessaria riapprovazione per la scadenza del decennio di legge, è risultato opportuno disporre una modifica del P.U.O., con aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 39/1997, in quanto:

a seguito della verifica da parte dell'A.C. per la valutazione della riedizione del P.U.O. di iniziativa pubblica, onde conseguire una compiuta sistemazione urbanistica delle aree interessate, con i soggetti interessati dal P.U.O., è risultato che i soggetti coinvolti nella realizzazione del lotto 1 previsto dal P.U.O. vigente e del lotto 6 Condominio Complesso degli Ulivi Case ABC, hanno manifestato il non più interesse alla conferma delle previsioni pianificatorie pregresse, mentre gli altri

soggetti coinvolti dal PUO hanno confermato le previsioni pianificatorie oggetto delle previsioni di P.U.C. e di P.U.O. approvato.

Inoltre (e di conseguenza) la SA complessiva di PUO (circa mq 5367,48 rispetto a quella approvata di circa mq 6515,48) è diminuita di circa 1148 mq, in quanto:

-Lotto 1 (SA 372 mq) non verrà realizzato come da richiesta dei soggetti attuatori, Rovere Maria Maddalena e Lucifredi Leandro, i quali con nota prot. 14222 del 27/06/2018 hanno manifestato l'intenzione di mantenere le aree previste in cessione rinunciando ad attuare il Lotto stesso (istanza condivisa dall'Amministrazione, in quanto la diminuzione di S.A. rende meno impattante l'intervento, contestualmente aumentando la disponibilità di aree a standard).

- Lotto 6 viene ridotta la superficie a mq 800 (SA prevista 1576 mq) in quanto la società "Matteo e Marco srl" con lettera protocollo 16359 del 20/07/2018 dichiara di non essere in possesso di tutte le aree che erano previste in cessione nel progetto approvato. Sono di loro proprietà e quindi possono essere cedute al comune, solo le aree Vp3 = 1320 mq, Vp4= 445 mq per un totale 1765 mq. Per contro i proprietari delle aree identificate dal PUC come Vp5=1545 mq - Condominio denominato Complesso degli Ulivi – (verificate come tali ad esito di giudizio innanzi al TAR), tramite l'Amministratore pro tempore Nicolini dott. Fabio con lettera protocollo 16486 del 23.07.2018 hanno dichiarato di non intendere usufruire delle previsioni di PUC per attuare il lotto 6 del PUO vigente.

Anche tali indicazioni sono state condivise dal Comune, per le medesime ragioni sintetizzate al punto precedente.

- che, pertanto, che la superficie agibile SA totale prevista dalla modifica di PUO si è ridotta, in maniera consistente, a circa mq 5367,48 rispetto a quella approvata di circa mq 6515,48, e di conseguenza si riduce la superficie degli standard richiesti a circa mq 5375, mentre la superficie complessiva degli standard previsti dal PUO risulta di circa mq 5807,81;

- che il lotto 3 essendo stato destinato a residenza social housing ai sensi della L.R. n. 38/2009 è equiparato a opera di urbanizzazione. Inoltre è a carico del Lotto 2 la monetizzazione di 674,26 mq di standard dato dalla differenza tra gli standard dovuti dal Lotto 2 e gli standard conseguiti;

- che, inoltre, che è stata modificata la linea di perimetrazione PUO inserendo le aree a destinazione verde pubblico realizzate dal Lotto 4 (circa mq 828,61) e la nuova viabilità di accesso al PUO.

- che con D.G.C. n. _____ e determinazione del Responsabile del Settore n. _____, è stato affidato incarico all'Ufficio urbanistica per la redazione del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO SUB AMBITO RU 3 – RU 34 - VARIANTE";

- che il gruppo di lavoro dell'Ufficio urbanistica in data prot. n. ha consegnato all'Amministrazione Comunale documentazione progettuale del PUO di che trattasi, costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato n.	Titolo	data	prot. n.
Tav 1	Cartografia		
Tav 2	Planivolumetrico progetto approvato		
Tav 3	Inserimento PUO approvato nell'area		
Tav 4	Individuazione lotti concentrazioni volumetriche aggiornamento		
Tav 5	Individuazione lotti aggiornamento standard		
Tav 6	Individuazione lotti aggiornamento prospetti e sezioni tipo		
Tav 7	Planivolumetrico aggiornato		
Elab 1	Relazione generale		
Elab 2	Norme Tecniche di Attuazione		
Elab 3	Relazione geologica e geotecnica		
Elab 4	Verifica di assoggettabilità VAS		
Elab 5	Documentazione Fotografica		
Elab 6	Bozza Atto di Convenzione		

- che l'aggiornamento indotto dal P.U.O. è costituito da:
 - a) – modifica perimetro del PUO;
 - b) – modifica della viabilità;
 - c) – riduzione della S.A.;
 - d) – modifica schede dei sub-ambiti.

- che il P.U.O. e l'aggiornamento, nel rispetto delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, previa deliberazione consiliare di adozione, sono stati sottoposti ad approvazione mediante coerenti procedimenti ai sensi degli artt. 43 e 51, legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., il quale definiti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del a seguito della conclusione dell'iter di verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 32/2012;

QUANTO SOPRA PREMESSO

a costituire parte integrante ed essenziale della presente convenzione urbanistica, le Parti come sopra rappresentate e costituite stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1. – Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa pubblica di cui in premessa, come individuato negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati.
2. – Il soggetto attuatore conseguentemente si obbliga nei confronti del Comune di Andora a eseguire gli interventi previsti dal ridetto P.U.O. Lotto n. 1 nonché a ottemperare a tutti i connessi obblighi e impegni, come meglio precisato in appresso.
3. – La presente convenzione sarà registrata e trascritta nei registri immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate, a cura e spese del soggetto attuatore.

Articolo 2

Opere di urbanizzazione

1. - Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune a realizzare a propria cura e spese e a cedere, in proprietà o in uso pubblico, le seguenti opere di urbanizzazione, più esattamente individuate negli elaborati di progetto, tavola _____ tavola _____ e tavola _____, allegati alla presente quale parte sostanziale.

Opere di urbanizzazione soggette a scomputo:

- realizzazione aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp1.1, Vp3, Vp4 individuate negli elaborati di PUO facenti parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati;
- realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito tratto indicato nella Tav. 5 di PUO, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- realizzazione parcheggio pubblico Pp1.1;

Opere di urbanizzazione non soggette a scomputo:

- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative.
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica
- collegamento alla rete di distribuzione del GAS
- collegamento alla Rete Telefonica

2. – Nel Caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo su aree già di proprietà comunale, i soggetti attuatori non procederanno a cessioni e si obbligano a consegnare al Comune le medesime una volta eseguite e collaudate. Nel caso in cui, insistendo le opere su aree catastalmente intestate ai privati, si rendessero necessarie quindi cessioni di aree al Comune (anche in attuazione di precedenti convenzioni recanti obblighi attuati ma non formalizzati) le stesse verranno effettuate dai soggetti attuatori una volta ultimate e collaudate le relative opere di urbanizzazione;

3. – L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto del prescritto assenso edilizio ai sensi di legge, che verrà rilasciato o autonomamente o in maniera unitaria per tutte le opere di interesse pubblico previste dal presente articolo contestualmente al titolo abilitativo di attuazione del lotto, comprensivo dei computi metrici estimativi, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, con progetti ritenuti idonei dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere. Le aree da cedere al Comune ovvero da vincolare all'uso pubblico sono graficamente individuate sull'elaborato _____.

4. – Le parti danno atto che l'obbligo di reperimento degli standard urbanistici, necessari ai sensi del D.M. n. 1444/1968, è ampiamente assolto, come evidenziato negli elaborati del P.U.O..

5. – Ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale n. 25/1995 e s.m.i., i costi delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni non sono scomputabili dagli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione, fermo restando l'obbligo del soggetto attuatore di eseguirle in conformità ai progetti approvati.

6. – La tempistica esecutiva è stabilita dalla NTA del PUO e dal crono programma di cui al successivo art. 10, comma 4. Il soggetto attuatore si obbliga in ogni caso a realizzare tutte le opere di urbanizzazione sopra elencate entro il termine della validità dei titoli operativi e ad operare le cessioni entro sei anni dalla stipula della presente convenzione.

Articolo 3 **Opere di interesse generale**

Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, che i soggetti attuatori si impegnano ad eseguire e a trasferire gratuitamente al Comune, ai fini dell'applicazione degli articoli 11 e 12 della L. Regionale n. 25 del 7. 4.1995, costituiscono opere ritenute e dichiarate dal Comune anche di interesse generale, mediante l'approvazione del presente atto, le aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp1.1, Vp3, Vp4 e indicate all'art. 2, comma 1 della presente convenzione.

Articolo 4 **Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

Ai sensi dell'art. 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. e fermo il disposto di cui al successivo articolo 7 della presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo per il rilascio del permesso di costruire dovuto per gli interventi oggetto del P.U.O., costituito, in base all'articolo 2 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e s.m.i., da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle relative istanze ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

Articolo 5

Modalità di pagamento del contributo

La quota del contributo relativa al costo di costruzione (determinato dal Comune ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25), nonché la quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 5, verranno corrisposte nella misura dovuta in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, in unica soluzione.

Articolo 6

Scomputo dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere di urbanizzazione eseguite dal soggetto attuatore

1. – Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 2 con riferimento agli edifici da costruire in attuazione del P.U.O., sarà scomputato, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo a tali fabbricati, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e s.m.i., il costo delle aree – se ed in quanto trattasi di aree inedificabili o destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale e non conferenti edificabilità – e delle opere che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare e cedere al Comune, ovvero a destinare all'uso pubblico, indicate ai precedenti art. 2, comma 1, (aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp1.1, Vp3, Vp4) con le modalità di cui al presente articolo.

2. – Al fine dello scomputo il Comune riconosce e dichiara, confermandolo con la stipulazione del presente atto, che le opere indicate all'articolo 2, comma 1, (aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp1.1, Vp3, Vp4) della presente convenzione costituiscono opere di interesse generale, ai sensi degli articoli 11 e 12 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25. Pertanto, i costi di dette opere, che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, verranno scomputati anche dall'importo della quota di interesse generale (voce B2 di cui alla tabella All. B della legge regionale n. 25/1995).

3. – Dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (voce B1 di cui alla tabella All. B della citata legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il residuo eventuale del costo delle opere di interesse generale che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi del precedente articolo 2, comma 1, anche delle opere di urbanizzazioni scomputabili.

4. – Ai fini degli scomputi previsti dal presente articolo dovrà farsi riferimento ai computi metrici estimativi presentati in fase di deposito della progettazione definitiva esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il soggetto attuatore si è obbligato a realizzare.

5. – Il soggetto attuatore si impegna, per sé e aventi causa, a eseguire le opere di

urbanizzazione soggette a scomputo nel rispetto della normativa vigente in tema di affidamento e realizzazione dei lavori pubblici, ove applicabile. In particolare, si dà atto che, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'esecuzione diretta, a cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, sotto soglia di rilevanza comunitaria, non è soggetta all'applicazione del decreto legislativo n.50 del 2016.

6 – Per le opere di urbanizzazione primaria direttamente eseguite dal soggetto attuatore i costi ammessi a scomputo saranno stimati sulla base del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria operante al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, inclusiva di richiesta di scomputo

7. – Il soggetto attuatore si impegna comunque ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a suo carico, di cui al precedente articolo 2, nonché a cedere ovvero ad asservire ad uso pubblico le stesse e le relative aree, secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

8. – In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, l'eventuale quota di contributo non immediatamente scomputabile verrà scomputata al momento del rilascio dei permessi successivi, senza che il soggetto attuatore sia tenuto ad anticiparne il pagamento, fermo restando, in tal caso, l'obbligo del soggetto attuatore di prestare idonea garanzia fideiussoria relativamente alle quote di contributo il cui pagamento rimarrà sospeso.

Articolo 7 **Cessioni di aree o vincolo di uso pubblico**

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune le aree le opere, i manufatti e gli impianti di cui al precedente art.2 comma 1 ovvero a costituire vincolo perpetuo di destinazione all'uso pubblico sui manufatti e le aree, in luogo della cessione, ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lett. a), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;

Il soggetto attuatore si obbliga in particolare alla cessione al Comune delle aree individuate negli elaborati di PUO come Vp3 e Vp4 debitamente sistemate ad aree verdi come previsto nelle N.T.A.

L'atto o gli atti necessari alla cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste nella convenzione, previa verifica della regolare esecuzione e dell'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo e comunque prima della richiesta dei certificati di agibilità, anche parziale, delle unità immobiliari previste.

La superficie delle aree da cedere, di cui al comma 1, così come definita nel PUO, sarà oggetto di frazionamento catastale da redigersi fra le Parti, ma a spese dei Soggetti Attuatori, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

Le aree a destinazione pubblica, da cedere al Comune, saranno libere da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli. nonché sgombre da persone o cose, con le più ampie garanzie da evizione.

Articolo 8

Rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi

1. – Il soggetto attuatore si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.
2. – Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Andora.

Articolo 9

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. – La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel P.U.O. (v. in particolare elaborato ____). I margini di flessibilità in sede di attuazione del P.U.O. sono quelli stabiliti dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.
2. – Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel P.U.O., anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati, fatti salvi i margini di flessibilità stabiliti dalle norme di attuazione (v. art. 6 delle N.T.A.).
3. – Le istanze per il conseguimento dei titoli abilitativi seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge, di P.U.C. e di regolamento vigenti in materia.
4. – In sede di rilascio dei titoli abilitativi e successive varianti potranno essere introdotte modifiche alle previsioni del progetto approvato, nei limiti di flessibilità stabiliti dalle Norme Tecniche di attuazione del P.U.O..

Articolo 10

Esecuzione dei lavori, modalità di controllo e responsabilità relative

1. – Ferma restando la validità decennale del P.U.O. (come previsto dall'articolo 9 delle norme di attuazione in relazione all'art. 54, comma 9, della legge regionale n. 36/1997), il soggetto attuatore si impegna a completare ed a rendere agibili o funzionali le opere di interesse generale ed esclusivo previste dal P.U.O. entro i termini di validità dei titoli edilizi relativi ai sub-ambiti di pertinenza, fatte salve loro eventuali proroghe. In ragione della complessità delle opere potranno essere rilasciati, qualora opportunamente motivati, titoli abilitativi di durata maggiore di 3 (tre) anni, come consentito dall'art. 34, comma 5, della legge regionale n. 16/2008.
2. – L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assistite dal prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della progettazione esecutiva, corredata dall'elenco dei materiali e dei prezzi, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti, Aziende o Società preposte all'erogazione dei pubblici servizi cui dette opere si riferiscono.
3. – Tale esecuzione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico comunale. I funzionari ed i tecnici comunali preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La data di inizio dei lavori e il nominativo del Direttore Lavori dovranno essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

4. – Le modalità e la tempistica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno comunque essere previamente concordate con il competente Ufficio Tecnico comunale, sulla base di cronoprogramma presentato dal soggetto attuatore. Eventuali modifiche del cronoprogramma proposte in corso d'opera dal soggetto attuatore dovranno essere approvate dal Comune.

5. – L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio privato previsto dalla presente convenzione e dal P.U.O.

6. – Il soggetto attuatore si impegna comunque a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle volumetrie private previste dal P.U.O..

7. – Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione per quanto riguarda i termini di consegna delle opere.

8. – Le opere di urbanizzazione saranno soggette alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, il quale dovrà darsi carico dell'espletamento delle procedure di collaudo conformi al d.lgs. n. 50 del 2016 e correlate norme regolamentari. Le operazioni di collaudo dovranno essere eseguite da un tecnico abilitato nominato dal soggetto attuatore con il benestare del Comune. Le spese di collaudo amministrativo, di eventuali collaudi in corso d'opera, del collaudo statico e dell'eventuale assistenza ai collaudi saranno a carico del soggetto attuatore. Il Comune si riserva l'approvazione di tutti gli atti di collaudo.

9. – Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione del certificato di collaudo, che verrà trasmesso al competente Ufficio Tecnico comunale per le necessarie verifiche.

10. – Il collaudatore verificherà la rispondenza delle opere al progetto approvato e terminerà le operazioni di collaudo entro quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, salvo giustificate proroghe. Nel caso di riscontro negativo, il Comune comunicherà al soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

11. – Il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

12. – Fino alla consegna delle opere al Comune, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

13. – In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, le Segnalazioni Certificate di Agibilità delle opere previste dal P.U.O. potranno essere depositate una volta ultimate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione di interesse generale ed esclusivo del relativo comparto di attuazione, nonché le opere di urbanizzazione ubicate al di fuori di ciascun sub-ambito ma funzionali allo stesso.

Articolo 11

Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti e per la costituzione dei vincoli di destinazione relativi alle opere di urbanizzazione

1. – Il contratto od i contratti definitivi necessari al trasferimento della proprietà al Comune delle aree e degli impianti ovvero alla costituzione dei vincoli di destinazione all'uso pubblico saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e comunque non oltre sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo. In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico dovranno essere realizzate, collaudate e cedute al Comune (ovvero gravate da servitù d'uso pubblico) entro e non oltre dieci anni dalla data di approvazione del P.U.O..

2. – Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di cessione o di costituzione di servitù d'uso pubblico, fatte salve le superfici minime previste dal P.U.O..

3. – Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

4. – Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.

5. – Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostituiva di prestazioni non imponibili, non è soggetta all'I.V.A..

Articolo 12

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1. – La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, nonché la pulizia, dei manufatti e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi della presente convenzione è a carico del Comune, con decorrenza dalla data di consegna.

2. – Sono invece a carico del soggetto attuatore la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di

destinazione all'uso pubblico.

3. – Per tutte le aree pubbliche e di uso pubblico rimangono, altresì, a carico del Comune:

- l'alimentazione della rete della pubblica illuminazione;
- il servizio di nettezza urbana, fatta salva l'applicazione delle tariffe stabilite ai sensi della normativa in materia.

Articolo 13

Garanzie

1. – Il soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare e/o a monetizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio del 1° permesso di costruire (o equivalente titolo abilitativo), idonea garanzia/e cauzionale prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da società o istituto autorizzati, alle condizioni stabilite dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

2. – L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprensivo di I.V.A. e maggiorato di una percentuale del 5% - cinqueper cento - per oneri amministrativi e tecnici), che il soggetto attuatore si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti esecutivi approvati dal Comune e stimati con le modalità indicate dal precedente articolo 7. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

3. – Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantaper cento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentaper cento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal soggetto attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.

4. – Il restante 10% (dieciper cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata o di costituzione servitù d'uso pubblico, fino al rilascio del certificato di collaudo.

5. – Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore ed alla cessione delle relative aree, il soggetto attuatore si obbliga a integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

6. – Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul soggetto attuatore in forza della presente convenzione.

7. – In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

8. – In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo 14

Inadempimento

1. – In caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge nonché quanto stabilito dal successivo comma 4 in ordine alla caducazione dei titoli edilizi, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero P.U.O. o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. – Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. – Fatto salvo il risarcimento del maggior danno, il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del soggetto attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. – previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a trenta giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso – nei seguenti casi :

- a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico, ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte del soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo 15, comma 2;

4. – Perdurando l'inadempimento nonostante la diffida ad adempiere di cui al precedente comma, il competente organo comunale assumerà il provvedimento di risoluzione, il quale dovrà essere comunicato nelle forme di rito al soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa e comporterà, altresì, la caducazione dei titoli edilizi in corso di validità relativamente ai sub-ambiti interessati dagli inadempimenti.

5. – In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti per

effetto della presente convenzione, senza che il soggetto attuatore e suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento, e fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Articolo 15

Trasferimento

1. – Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal soggetto attuatore in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto del P.U.O. ad altro soggetto.

2. – Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto dello strumento urbanistico attuativo, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione del P.U.O. ed attuazione dei relativi obblighi convenzionali.

3. – Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente dovrà essere evasa entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento. Il Comune potrà opporre il proprio dissenso solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

4. – Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al previo rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo 13.

Articolo 16

Elezione di domicilio

1. – Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, il soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale in

2. – Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del P.U.O..

Articolo 17

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

1. – La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle

opere e delle aree di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei previsti vincoli di destinazione all'uso pubblico o di altri eventuali diritti reali.

Articolo 18

Spese

1. – Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

2. – Sono a carico del soggetto attuatore i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari, nonché le spese relative alla picchettazione, misurazione, consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

Articolo 19

Controversie

Ai sensi dell'Art. 133 del D.Lgs. 2.07.2010, n.104 recante il Codice del Processo Amministrativo, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione, saranno devoluti alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

BOZZA ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 50 e seguenti, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.
per l'attuazione del P.U.O. RU3-RU34 in aggiornamento al P.U.C. – Lotto 2"

L'anno duemila....., il giorno del mese, in, dinanzi a me dott., senza l'assistenza di testimoni avendone le parti rinunciato con il mio consenso, sono comparsi i signori:

per una Parte:

-, nato a il, nella sua qualità di del Comune di Andora (SV), P. IVA, domiciliato per la carica presso la sede comunale, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione, che si allega alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera "***", a formarne parte integrante ed essenziale (nel prosieguo del presente atto denominato anche semplicemente "il Comune");

per l'altra Parte

Sig., nato il, Codice Fiscale, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di della **Società**, con sede in, partita IVA, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli dagli atti sociali che per estratto si allegano alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera ".....", a formarne parte integrante ed essenziale;
(nel prosieguo del presente atto unitariamente denominati anche "soggetto attuatore");

PREMESSO

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 30.10.2008 è stato a suo tempo approvato un P.U.O. di iniziativa pubblica Sub ambito RU3 RU34;

- che lo stesso è stato successivamente modificato con Provvedimento Dirigenziale del 19.08.2009 a seguito della conferenza dei servizi deliberante del 30.07.2009;

- che l'ambito interessato dal P.U.O. in argomento riveste particolare interesse in quanto si trova in zona centrale della Città e alle spalle dell'edificazione del litorale degli anni 60'-80', tra via Vespucci e via Dante e nelle vicinanze di servizi quali scuola dell'infanzia e asilo nido, campo sportivo, velodromo e sede della Croce Bianca di Andora, avente complessivamente una superficie di circa mq.10.239,75;

- che, in sede di necessaria riapprovazione per la scadenza del decennio di legge, è risultato opportuno disporre una modifica del P.U.O., con aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 39/1997, in quanto:

a seguito della verifica da parte dell'A.C. per la valutazione della riedizione del P.U.O. di iniziativa pubblica, onde conseguire una compiuta sistemazione urbanistica delle aree interessate, con i soggetti interessati dal P.U.O., è risultato che i soggetti coinvolti nella realizzazione del lotto 1 previsto dal P.U.O. vigente e del lotto 6 Condominio Complesso degli Ulivi Case ABC, hanno manifestato il non più interesse alla conferma delle previsioni pianificatorie pregresse, mentre gli altri

soggetti coinvolti dal PUO hanno confermato le previsioni pianificatorie oggetto delle previsioni di P.U.C. e di P.U.O. approvato.

Inoltre (e di conseguenza) la SA complessiva di PUO (circa mq 5367,48 rispetto a quella approvata di circa mq 6515,48) è diminuita di circa 1148 mq, in quanto:

- Lotto 1 (SA 372 mq) non verrà realizzato come da richiesta dei soggetti attuatori, Rovere Maria Maddalena e Lucifredi Leandro, i quali con nota prot. 14222 del 27/06/2018 hanno manifestato l'intenzione di mantenere le aree previste in cessione rinunciando ad attuare il Lotto stesso (istanza condivisa dall'Amministrazione, in quanto la diminuzione di S.A. rende meno impattante l'intervento, contestualmente aumentando la disponibilità di aree a standard).

- Lotto 6 viene ridotta la superficie a mq 800 (SA prevista 1576 mq) in quanto la società "Matteo e Marco srl" con lettera protocollo 16359 del 20/07/2018 dichiara di non essere in possesso di tutte le aree che erano previste in cessione nel progetto approvato. Sono di loro proprietà e quindi possono essere cedute al comune, solo le aree Vp3 = 1320 mq, Vp4= 445 mq per un totale 1765 mq. Per contro i proprietari delle aree identificate dal PUC come Vp5=1545 mq - Condominio denominato Complesso degli Ulivi – (verificate come tali ad esito di giudizio innanzi al TAR), tramite l'Amministratore pro tempore Nicolini dott. Fabio con lettera protocollo 16486 del 23.07.2018 hanno dichiarato di non intendere usufruire delle previsioni di PUC per attuare il lotto 6 del PUO vigente.

Anche tali indicazioni sono state condivise dal Comune, per le medesime ragioni sintetizzate al punto precedente.

- che, pertanto, che la superficie agibile SA totale prevista dalla modifica di PUO si è ridotta, in maniera consistente, a circa mq 5367,48 rispetto a quella approvata di circa mq 6515,48, e di conseguenza si riduce la superficie degli standard richiesti a circa mq 5375, mentre la superficie complessiva degli standard previsti dal PUO risulta di circa mq 5807,81;

- che il lotto 3 essendo stato destinato a residenza social housing ai sensi della L.R. n. 38/2009 è equiparato a opera di urbanizzazione. Inoltre è a carico del Lotto 2 la monetizzazione di 674,26 mq di standard dato dalla differenza tra gli standard dovuti dal Lotto 2 e gli standard conseguiti;

- che, inoltre, che è stata modificata la linea di perimetrazione PUO inserendo le aree a destinazione verde pubblico realizzate dal Lotto 4 (circa mq 828,61) e la nuova viabilità di accesso al PUO.

- che con D.G.C. n. _____ e determinazione del Responsabile del Settore n. _____, è stato affidato incarico all'Ufficio urbanistica per la redazione del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO SUB AMBITO RU 3 – RU 34 - VARIANTE";

- che il gruppo di lavoro dell'Ufficio urbanistica in data prot. n. ha consegnato all'Amministrazione Comunale documentazione progettuale del PUO di che trattasi, costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato n.	Titolo	data	prot. n.
Tav 1	Cartografia		
Tav 2	Planivolumetrico progetto approvato		
Tav 3	Inserimento PUO approvato nell'area		
Tav 4	Individuazione lotti concentrazioni volumetriche aggiornamento		
Tav 5	Individuazione lotti aggiornamento standard		
Tav 6	Individuazione lotti aggiornamento prospetti e sezioni tipo		
Tav 7	Planivolumetrico aggiornato		
Elab 1	Relazione generale		
Elab 2	Norme Tecniche di Attuazione		
Elab 3	Relazione geologica e geotecnica		
Elab 4	Verifica di assoggettabilità VAS		
Elab 5	Documentazione Fotografica		
Elab 6	Bozza Atto di Convenzione		

- che l'aggiornamento indotto dal P.U.O. è costituito da:

- a) – modifica perimetro del PUO;
- b) – modifica della viabilità;
- c) – riduzione della S.A.;
- d) – modifica schede dei sub-ambiti.

- che il P.U.O. e l'aggiornamento, nel rispetto delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, previa deliberazione consiliare di adozione, sono stati sottoposti ad approvazione mediante coerenti procedimenti ai sensi degli artt. 43 e 51, legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., il quale definiti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del a seguito della conclusione dell'iter di verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 32/2012;

QUANTO SOPRA PREMESSO

a costituire parte integrante ed essenziale della presente convenzione urbanistica, le Parti come sopra rappresentate e costituite stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1. – Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa pubblica di cui in premessa, come individuato negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati.
2. – Il soggetto attuatore conseguentemente si obbliga nei confronti del Comune di Andora a eseguire gli interventi previsti dal ridetto P.U.O. Lotto n. 2 nonché a ottemperare a tutti i connessi obblighi e impegni, come meglio precisato in appresso.
3. – La presente convenzione sarà registrata e trascritta nei registri immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate, a cura e spese del soggetto attuatore.

Articolo 2

Opere di urbanizzazione

1. - Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune a realizzare a propria cura e spese e a cedere, in proprietà o in uso pubblico, le seguenti opere di urbanizzazione, più esattamente individuate negli elaborati di progetto, tavola _____, tavola _____ e tavola _____, allegati alla presente quale parte sostanziale.

Opere di urbanizzazione soggette a scomputo:

- realizzazione aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp2.1, Vp2.2, Vp2.3 e Vp6, individuate negli elaborati di PUO facenti parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati;
- realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito tratto indicato nella Tav. 5 di PUO, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- realizzazione parcheggio pubblico Pp2.1;

Opere di urbanizzazione non soggette a scomputo:

- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative.
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica
- collegamento alla rete di distribuzione del GAS
- collegamento alla Rete Telefonica

2. – Nel Caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo su aree già di proprietà comunale, i soggetti attuatori non procederanno a cessioni e si obbligano a consegnare al Comune le medesime una volta eseguite e collaudate. Nel caso in cui, insistendo le opere su aree catastalmente intestate ai privati, si rendessero necessarie quindi cessioni di aree al Comune (anche in attuazione di precedenti convenzioni recanti obblighi attuati ma non formalizzati) le stesse verranno effettuate dai soggetti attuatori una volta ultimate e collaudate le relative opere di urbanizzazione;

3. – L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto del prescritto assenso edilizio ai sensi di legge, che verrà rilasciato o autonomamente o in maniera unitaria per tutte le opere di interesse pubblico previste dal presente articolo contestualmente al titolo abilitativo di attuazione del lotto, comprensivo dei

computi metrici estimativi, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, con progetti ritenuti idonei dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere. Le aree da cedere al Comune ovvero da vincolare all'uso pubblico sono graficamente individuate sull'elaborato _____.

4. – Le parti danno atto che l'obbligo di reperimento degli standard urbanistici, necessari ai sensi del D.M. n. 1444/1968, è ampiamente assolto, come evidenziato negli elaborati del P.U.O..

5. – Ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale n. 25/1995 e s.m.i., i costi delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni non sono scomputabili dagli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione, fermo restando l'obbligo del soggetto attuatore di eseguirle in conformità ai progetti approvati.

6. – La tempistica esecutiva è stabilita dalla NTA del PUO e dal crono programma di cui al successivo art. 10, comma 4. Il soggetto attuatore si obbliga in ogni caso a realizzare tutte le opere di urbanizzazione sopra elencate entro il termine della validità dei titoli operativi e ad operare le cessioni entro sei anni dalla stipula della presente convenzione.

Articolo 3 **Opere di interesse generale**

Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, che i soggetti attuatori si impegnano ad eseguire e a trasferire gratuitamente al Comune, ai fini dell'applicazione degli articoli 11 e 12 della L. Regionale n. 25 del 7. 4.1995, costituiscono opere ritenute e dichiarate dal Comune anche di interesse generale, mediante l'approvazione del presente atto, le aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp2.1, Vp2.2, Vp2.3, Vp6 e indicate all'art. 2, comma 1 della presente convenzione.

Articolo 4 **Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

Ai sensi dell'art. 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. e fermo il disposto di cui al successivo articolo 7 della presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo per il rilascio del permesso di costruire dovuto per gli interventi oggetto del P.U.O., costituito, in base all'articolo 2 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e s.m.i., da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle relative istanze ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

Articolo 5

Modalità di pagamento del contributo

La quota del contributo relativa al costo di costruzione (determinato dal Comune ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25), nonché la quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 5, verranno corrisposte nella misura dovuta in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, in unica soluzione.

Articolo 6

Scomputo dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere di urbanizzazione eseguite dal soggetto attuatore

1. – Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 2 con riferimento agli edifici da costruire in attuazione del P.U.O., sarà scomputato, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo a tali fabbricati, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e s.m.i., il costo delle aree – se ed in quanto trattasi di aree inedificabili o destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale e non conferenti edificabilità – e delle opere che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare e cedere al Comune, ovvero a destinare all'uso pubblico, indicate ai precedenti art. 2, comma 1, (aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp2.1, Vp2.2, Vp2.3, Vp6) con le modalità di cui al presente articolo.

2. – Al fine dello scomputo il Comune riconosce e dichiara, confermandolo con la stipulazione del presente atto, che le opere indicate all'articolo 2, comma 1, (aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp 2.1, Vp2.2, Vp2.3 e Vp6) della presente convenzione costituiscono opere di interesse generale, ai sensi degli articoli 11 e 12 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25. Pertanto, i costi di dette opere, che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, verranno scomputati anche dall'importo della quota di interesse generale (voce B2 di cui alla tabella All. B della legge regionale n. 25/1995).

3. – Dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (voce B1 di cui alla tabella All. B della citata legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il residuo eventuale del costo delle opere di interesse generale che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi del precedente articolo 2, comma 1, anche delle opere di urbanizzazioni scomputabili.

4. – Ai fini degli scomputi previsti dal presente articolo dovrà farsi riferimento ai computi metrici estimativi presentati in fase di deposito della progettazione definitiva esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il soggetto attuatore si è obbligato a realizzare.

5. – Il soggetto attuatore si impegna, per sé e aventi causa, a eseguire le opere di urbanizzazione soggette a scomputo nel rispetto della normativa vigente in tema di affidamento e realizzazione dei lavori pubblici, ove applicabile. In particolare, si dà

atto che, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'esecuzione diretta, a cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, sotto soglia di rilevanza comunitaria, non è soggetta all'applicazione del decreto legislativo n.50 del 2016.

6 – Per le opere di urbanizzazione primaria direttamente eseguite dal soggetto attuatore i costi ammessi a scomputo saranno stimati sulla base del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria operante al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, inclusiva di richiesta di scomputo

7. – Il soggetto attuatore si impegna comunque ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a suo carico, di cui al precedente articolo 2, nonché a cedere ovvero ad asservire ad uso pubblico le stesse e le relative aree, secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

8. – In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, l'eventuale quota di contributo non immediatamente scomputabile verrà scomputata al momento del rilascio dei permessi successivi, senza che il soggetto attuatore sia tenuto ad anticiparne il pagamento, fermo restando, in tal caso, l'obbligo del soggetto attuatore di prestare idonea garanzia fideiussoria relativamente alle quote di contributo il cui pagamento rimarrà sospeso.

Articolo 7

Cessioni di aree o vincolo di uso pubblico

Il soggetto attuatore si obbligano a cedere al Comune le aree le opere, i manufatti e gli impianti di cui al precedente art.2 comma 1 ovvero a costituire vincolo perpetuo di destinazione all'uso pubblico sui manufatti e le aree, in luogo della cessione, ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lett. a), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;

Il soggetto attuatore si obbligano alla cessione al Comune del terreno di mq 499 Zona di PUC RU6, ubicato all'intersezione di Via Santa Lucia – Via Risorgimento, debitamente sistemato a parcheggio come previsto ed individuato negli elaborati di PUO come Vp6.

L'atto o gli atti necessari alla cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste nella convenzione, previa verifica della regolare esecuzione e dell'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo e comunque prima della richiesta dei certificati di agibilità, anche parziale, delle unità immobiliari previste.

La superficie delle aree da cedere, di cui al comma 1, così come definita nel PUO, sarà oggetto di frazionamento catastale da redigersi fra le Parti, ma a spese dei Soggetti Attuatori, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

Le aree a destinazione pubblica, da cedere al Comune, saranno libere da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli. nonché sgombre da persone o cose, con le più ampie garanzie da evizione.

Articolo 8

Rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi

1. – Il soggetto attuatore si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.
2. – Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Andora.

Articolo 9

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. – La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel P.U.O. (v. in particolare elaborato ____). I margini di flessibilità in sede di attuazione del P.U.O. sono quelli stabiliti dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.
2. – Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel P.U.O., anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati, fatti salvi i margini di flessibilità stabiliti dalle norme di attuazione (v. art. 6 delle N.T.A.).
3. – Le istanze per il conseguimento dei titoli abilitativi seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge, di P.U.C. e di regolamento vigenti in materia.
4. – In sede di rilascio dei titoli abilitativi e successive varianti potranno essere introdotte modifiche alle previsioni del progetto approvato, nei limiti di flessibilità stabiliti dalle Norme Tecniche di attuazione del P.U.O..

Articolo 10

Esecuzione dei lavori, modalità di controllo e responsabilità relative

1. – Ferma restando la validità decennale del P.U.O. (come previsto dall'articolo 9 delle norme di attuazione in relazione all'art. 54, comma 9, della legge regionale n. 36/1997), il soggetto attuatore si impegna a completare ed a rendere agibili o funzionali le opere di interesse generale ed esclusivo previste dal P.U.O. entro i termini di validità dei titoli edilizi relativi ai sub-ambiti di pertinenza, fatte salve loro eventuali proroghe. In ragione della complessità delle opere potranno essere rilasciati, qualora opportunamente motivati, titoli abilitativi di durata maggiore di 3 (tre) anni, come consentito dall'art. 34, comma 5, della legge regionale n. 16/2008.
2. – L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assistite dal prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della progettazione esecutiva, corredata dall'elenco dei materiali e dei prezzi, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti, Aziende o Società preposte all'erogazione dei pubblici servizi cui dette opere si riferiscono.
3. – Tale esecuzione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico comunale. I funzionari ed i tecnici comunali preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La data di inizio dei lavori e il nominativo del Direttore Lavori dovranno essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

4. – Le modalità e la tempistica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno comunque essere previamente concordate con il competente Ufficio Tecnico comunale, sulla base di cronoprogramma presentato dal soggetto attuatore. Eventuali modifiche del cronoprogramma proposte in corso d'opera dal soggetto attuatore dovranno essere approvate dal Comune.

5. – L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio privato previsto dalla presente convenzione e dal P.U.O.

6. – Il soggetto attuatore si impegna comunque a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle volumetrie private previste dal P.U.O..

7. – Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione per quanto riguarda i termini di consegna delle opere.

8. – Le opere di urbanizzazione saranno soggette alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, il quale dovrà darsi carico dell'espletamento delle procedure di collaudo conformi al d.lgs. n. 50 del 2016 e correlate norme regolamentari. Le operazioni di collaudo dovranno essere eseguite da un tecnico abilitato nominato dal soggetto attuatore con il benestare del Comune. Le spese di collaudo amministrativo, di eventuali collaudi in corso d'opera, del collaudo statico e dell'eventuale assistenza ai collaudi saranno a carico del soggetto attuatore. Il Comune si riserva l'approvazione di tutti gli atti di collaudo.

9. – Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione del certificato di collaudo, che verrà trasmesso al competente Ufficio Tecnico comunale per le necessarie verifiche.

10. – Il collaudatore verificherà la rispondenza delle opere al progetto approvato e terminerà le operazioni di collaudo entro quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, salvo giustificate proroghe. Nel caso di riscontro negativo, il Comune comunicherà al soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

11. – Il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

12. – Fino alla consegna delle opere al Comune, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

13. – In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, le

Segnalazioni Certificate di Agibilità delle opere previste dal P.U.O. potranno essere depositate una volta ultimate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione di interesse generale ed esclusivo del relativo comparto di attuazione, nonché le opere di urbanizzazione ubicate al di fuori di ciascun sub-ambito ma funzionali allo stesso.

Articolo 11

Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti e per la costituzione dei vincoli di destinazione relativi alle opere di urbanizzazione

1. – Il contratto od i contratti definitivi necessari al trasferimento della proprietà al Comune delle aree e degli impianti ovvero alla costituzione dei vincoli di destinazione all'uso pubblico saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e comunque non oltre sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo. In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico dovranno essere realizzate, collaudate e cedute al Comune (ovvero gravate da servitù d'uso pubblico) entro e non oltre dieci anni dalla data di approvazione del P.U.O..

2. – Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di cessione o di costituzione di servitù d'uso pubblico, fatte salve le superfici minime previste dal P.U.O..

3. – Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

4. – Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.

5. – Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostituiva di prestazioni non imponibili, non è soggetta all'I.V.A..

Articolo 12

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1. – La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, nonché la pulizia, dei manufatti e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi della presente convenzione è a carico del Comune, con decorrenza dalla data di consegna.

2. – Sono invece a carico del soggetto attuatore la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione all'uso pubblico.

3. – Per tutte le aree pubbliche e di uso pubblico rimangono, altresì, a carico del Comune:

- l'alimentazione della rete della pubblica illuminazione;
- il servizio di nettezza urbana, fatta salva l'applicazione delle tariffe stabilite ai sensi della normativa in materia.

Articolo 13

Garanzie

1. – Il soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare e/o a monetizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio del 1° permesso di costruire (o equivalente titolo abilitativo), idonea garanzia/e cauzionale prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da società o istituto autorizzati, alle condizioni stabilite dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

2. – L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprensivo di I.V.A. e maggiorato di una percentuale del 5% - cinqueper cento - per oneri amministrativi e tecnici), che il soggetto attuatore si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti esecutivi approvati dal Comune e stimati con le modalità indicate dal precedente articolo 7. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

3. – Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantaper cento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentaper cento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal soggetto attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.

4. – Il restante 10% (dieciper cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata o di costituzione servitù d'uso pubblico, fino al rilascio del certificato di collaudo.

5. – Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore ed alla cessione delle relative aree, il soggetto attuatore si obbliga a integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

6. – Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul soggetto attuatore in forza della presente convenzione.

7. – In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

8. – In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo 14

Inadempimento

1. – In caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge nonché quanto stabilito dal successivo comma 4 in ordine alla caducazione dei titoli edilizi, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero P.U.O. o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. – Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. – Fatto salvo il risarcimento del maggior danno, il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del soggetto attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. – previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a trenta giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso – nei seguenti casi :

- a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico, ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte del soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo 15, comma 2;

4. – Perdurando l'inadempimento nonostante la diffida ad adempiere di cui al precedente comma, il competente organo comunale assumerà il provvedimento di risoluzione, il quale dovrà essere comunicato nelle forme di rito al soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa e comporterà, altresì, la caducazione dei titoli edilizi in corso di validità relativamente ai sub-ambiti interessati dagli inadempimenti.

5. – In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti per effetto della presente convenzione, senza che il soggetto attuatore e suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento, e

fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Articolo 15

Trasferimento

1. – Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal soggetto attuatore in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto del P.U.O. ad altro soggetto.

2. – Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto dello strumento urbanistico attuativo, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione del P.U.O. ed attuazione dei relativi obblighi convenzionali.

3. – Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente dovrà essere evasa entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento. Il Comune potrà opporre il proprio dissenso solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

4. – Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al previo rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo 13.

Articolo 16

Elezione di domicilio

1. – Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, il soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale in

2. – Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del P.U.O..

Articolo 17

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

1. – La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei previsti vincoli di destinazione all'uso pubblico o di altri eventuali diritti reali.

Articolo 18

Spese

1. – Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

2. – Sono a carico del soggetto attuatore i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari, nonché le spese relative alla picchettazione, misurazione, consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

Articolo 19

Controversie

Ai sensi dell'Art. 133 del D.Lgs. 2.07.2010, n.104 recante il Codice del Processo Amministrativo, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione, saranno devoluti alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

BOZZA ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 50 e seguenti, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.
per l'attuazione del PUO RU3-RU34 in aggiornamento al PUC – Lotto 6"

L'anno duemila....., il giorno del mese, in, dinanzi a me dott., senza l'assistenza di testimoni avendone le parti rinunciato con il mio consenso, sono comparsi i signori:

per una Parte:

-, nato a il, nella sua qualità di del Comune di Andora (SV), P. IVA, domiciliato per la carica presso la sede comunale, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione, che si allega alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera "***", a formarne parte integrante ed essenziale (nel prosieguo del presente atto denominato anche semplicemente "il Comune");

per l'altra Parte

Sig., nato il, Codice Fiscale, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di della **Società**, con sede in, partita IVA, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli dagli atti sociali che per estratto si allegano alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera ".....", a formarne parte integrante ed essenziale;
(nel prosieguo del presente atto unitariamente denominati anche "soggetto attuatore");

PREMESSO

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 30.10.2008 è stato a suo tempo approvato un PUO di iniziativa pubblica Sub ambito RU3 RU34;

- che lo stesso è stato successivamente modificato con Provvedimento Dirigenziale del 19.08.2009 a seguito della conferenza dei servizi deliberante del 30.07.2009;

- che l'ambito interessato dal PUO in argomento riveste particolare interesse in quanto si trova in zona centrale della Città e alle spalle dell'edificazione del litorale degli anni 60'-80', tra via Vespucci e via Dante e nelle vicinanze di servizi quali scuola dell'infanzia e asilo nido, campo sportivo, velodromo e sede della Croce Bianca di Andora, avente complessivamente una superficie di circa mq.10.239,75;

- che, in sede di necessaria riapprovazione per la scadenza del decennio di legge, è risultato opportuno disporre una modifica del PUO, con aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 39/1997, in quanto:

a seguito della verifica da parte dell'A.C. per la valutazione della riedizione del PUO di iniziativa pubblica, onde conseguire una compiuta sistemazione urbanistica delle aree interessate, con i soggetti interessati dal PUO, è risultato che i soggetti coinvolti nella realizzazione del lotto 1 previsto dal PUO vigente e del lotto 6 Condominio Complesso degli Ulivi Case ABC, hanno manifestato il non più interesse alla conferma delle previsioni pianificatorie pregresse, mentre gli altri

soggetti coinvolti dal PUO hanno confermato le previsioni pianificatorie oggetto delle previsioni di P.U.C. e di P.U.O. approvato.

Inoltre (e di conseguenza) la SA complessiva di PUO (circa mq 5367,48 rispetto a quella approvata di circa mq 6515,48) è diminuita di circa 1148 mq, in quanto:

- Lotto 1 (SA 372 mq) non verrà realizzato come da richiesta dei soggetti attuatori, Rovere Maria Maddalena e Lucifredi Leandro, i quali con nota prot. 14222 del 27/06/2018 hanno manifestato l'intenzione di mantenere le aree previste in cessione rinunciando ad attuare il Lotto stesso (istanza condivisa dall'Amministrazione, in quanto la diminuzione di S.A. rende meno impattante l'intervento, contestualmente aumentando la disponibilità di aree a standard).

- Lotto 6 viene ridotta la superficie a mq 800 (SA prevista 1576 mq) in quanto la società "Matteo e Marco srl" con lettera protocollo 16359 del 20/07/2018 dichiara di non essere in possesso di tutte le aree che erano previste in cessione nel progetto approvato. Sono di loro proprietà e quindi possono essere cedute al comune, solo le aree Vp3 = 1320 mq, Vp4= 445 mq per un totale 1765 mq. Per contro i proprietari delle aree identificate dal PUC come Vp5=1545 mq - Condominio denominato Complesso degli Ulivi – (verificate come tali ad esito di giudizio innanzi al TAR), tramite l'Amministratore pro tempore Nicolini dott. Fabio con lettera protocollo 16486 del 23.07.2018 hanno dichiarato di non intendere usufruire delle previsioni di PUC per attuare il lotto 6 del PUO vigente.

Anche tali indicazioni sono state condivise dal Comune, per le medesime ragioni sintetizzate al punto precedente.

- che, pertanto, che la superficie agibile SA totale prevista dalla modifica di PUO si è ridotta, in maniera consistente, a circa mq 5367,48 rispetto a quella approvata di circa mq 6515,48, e di conseguenza si riduce la superficie degli standard richiesti a circa mq 5375, mentre la superficie complessiva degli standard previsti dal PUO risulta di circa mq 5807,81;

- che il lotto 3 essendo stato destinato a residenza social housing ai sensi della L.R. n. 38/2009 è equiparato a opera di urbanizzazione. Inoltre è a carico del Lotto 2 la monetizzazione di 674,26 mq di standard dato dalla differenza tra gli standard dovuti dal Lotto 2 e gli standard conseguiti;

- che, inoltre, che è stata modificata la linea di perimetrazione PUO inserendo le aree a destinazione verde pubblico realizzate dal Lotto 4 (circa mq 828,61) e la nuova viabilità di accesso al PUO.

- che con D.G.C. n. _____ e determinazione del Responsabile del Settore n. _____, è stato affidato incarico all'Ufficio urbanistica per la redazione del PUO di iniziativa pubblica denominato "PUO SUB AMBITO RU 3 – RU 34 - VARIANTE";

- che il gruppo di lavoro dell'Ufficio urbanistica in data prot. n. ha consegnato all'Amministrazione Comunale documentazione progettuale del PUO di che trattasi, costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato n.	Titolo	data	prot. n.
Tav 1	Cartografia		
Tav 2	Planivolumetrico progetto approvato		
Tav 3	Inserimento PUO approvato nell'area		
Tav 4	Individuazione lotti concentrazioni volumetriche aggiornamento		
Tav 5	Individuazione lotti aggiornamento standard		
Tav 6	Individuazione lotti aggiornamento prospetti e sezioni tipo		
Tav 7	Planivolumetrico aggiornato		
Elab 1	Relazione generale		
Elab 2	Norme Tecniche di Attuazione		
Elab 3	Relazione geologica e geotecnica		
Elab 4	Verifica di assoggettabilità VAS		
Elab 5	Documentazione Fotografica		
Elab 6	Bozza Atto di Convenzione		

- che l'aggiornamento indotto dal P.U.O. è costituito da:

- a) – modifica perimetro del PUO;
- b) – modifica della viabilità;
- c) – riduzione della S.A.;
- d) – modifica schede dei sub-ambiti.

- che il P.U.O. e l'aggiornamento, nel rispetto delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, previa deliberazione consiliare di adozione, sono stati sottoposti ad approvazione mediante coerenti procedimenti ai sensi degli artt. 43 e 51, legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., il quale definiti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del a seguito della conclusione dell'iter di verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 32/2012;

QUANTO SOPRA PREMESSO

a costituire parte integrante ed essenziale della presente convenzione urbanistica, le Parti come sopra rappresentate e costituite stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1. – Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa pubblica di cui in premessa, come individuato negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati.
2. – Il soggetto attuatore conseguentemente si obbliga nei confronti del Comune di Andora a eseguire gli interventi previsti dal ridetto P.U.O. Lotto n. 6 nonché a ottemperare a tutti i connessi obblighi e impegni, come meglio precisato in appresso.
3. – La presente convenzione sarà registrata e trascritta nei registri immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate, a cura e spese del soggetto attuatore.

Articolo 2

Opere di urbanizzazione

1. - Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune a realizzare a propria cura e spese e a cedere, in proprietà o in uso pubblico, le seguenti opere di urbanizzazione, più esattamente individuate negli elaborati di progetto, tavola _____ tavola _____ e tavola _____, allegati alla presente quale parte sostanziale.

Opere di urbanizzazione soggette a scomputo:

- realizzazione aree di verde pubblico identificati con le sigle Vp5, Vp6.1, Vp6.2, individuate negli elaborati di PUO facenti parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati;
- realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito tratto indicato nella Tav. 5 di PUO previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- realizzazione parcheggio pubblico Pp6.1;

Opere di urbanizzazione non soggette a scomputo:

- collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
- collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative.
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica
- collegamento alla rete di distribuzione del GAS
- collegamento alla Rete Telefonica

2. – Nel Caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo su aree già di proprietà comunale, i soggetti attuatori non procederanno a cessioni e si obbligano a consegnare al Comune le medesime una volta eseguite e collaudate. Nel caso in cui, insistendo le opere su aree catastalmente intestate ai privati, si rendessero necessarie quindi cessioni di aree al Comune (anche in attuazione di precedenti convenzioni recanti obblighi attuati ma non formalizzati) le stesse verranno effettuate dai soggetti attuatori una volta ultimate e collaudate le relative opere di urbanizzazione;

3. – L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto del prescritto assenso edilizio ai sensi di legge, che verrà rilasciato o autonomamente o in maniera unitaria per tutte le opere di interesse pubblico previste dal presente articolo contestualmente al titolo abilitativo di attuazione del lotto, comprensivo dei

computi metrici estimativi, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, con progetti ritenuti idonei dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere. Le aree da cedere al Comune ovvero da vincolare all'uso pubblico sono graficamente individuate sull'elaborato _____.

4. – Le parti danno atto che l'obbligo di reperimento degli standard urbanistici, necessari ai sensi del D.M. n. 1444/1968, è ampiamente assolto, come evidenziato negli elaborati del P.U.O..

5. – Ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale n. 25/1995 e s.m.i., i costi delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni non sono scomputabili dagli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione, fermo restando l'obbligo del soggetto attuatore di eseguirle in conformità ai progetti approvati.

6. – La tempistica esecutiva è stabilita dalla NTA del PUO e dal crono programma di cui al successivo art. 10, comma 4. Il soggetto attuatore si obbliga in ogni caso a realizzare tutte le opere di urbanizzazione sopra elencate entro il termine della validità dei titoli operativi e ad operare le cessioni entro sei anni dalla stipula della presente convenzione.

Articolo 3

Opere di interesse generale

Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, che i soggetti attuatori si impegnano ad eseguire e a trasferire gratuitamente al Comune, ai fini dell'applicazione degli articoli 11 e 12 della L. Regionale n. 25 del 7. 4.1995, costituiscono opere ritenute e dichiarate dal Comune anche di interesse generale, mediante l'approvazione del presente atto, le aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp5 Vp6.1,Vp6.2, e indicate all'art. 2, comma 1 della presente convenzione.

Articolo 4

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Ai sensi dell'art. 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. e fermo il disposto di cui al successivo articolo 7 della presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo per il rilascio del permesso di costruire dovuto per gli interventi oggetto del P.U.O., costituito, in base all'articolo 2 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e s.m.i., da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle relative istanze ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

Articolo 5

Modalità di pagamento del contributo

La quota del contributo relativa al costo di costruzione (determinato dal Comune ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25), nonché la quota del contributo

relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 5, verranno corrisposte nella misura dovuta in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, in unica soluzione.

Articolo 6

Scomputo dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere di urbanizzazione eseguite dal soggetto attuatore

1. – Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 2 con riferimento agli edifici da costruire in attuazione del P.U.O., sarà scomputato, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo a tali fabbricati, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e s.m.i., il costo delle aree – se ed in quanto trattasi di aree inedificabili o destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale e non conferenti edificabilità – e delle opere che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare e cedere al Comune, ovvero a destinare all'uso pubblico, indicate ai precedenti art. 2, comma 1, (aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp5, Vp6.1, Vp6.2,) con le modalità di cui al presente articolo.

2. – Al fine dello scomputo il Comune riconosce e dichiara, confermandolo con la stipulazione del presente atto, che le opere indicate all'articolo 2, comma 1, (aree di verde pubblico identificate con le sigle Vp5, Vp6.1, Vp6.2), della presente convenzione costituiscono opere di interesse generale, ai sensi degli articoli 11 e 12 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25. Pertanto, i costi di dette opere, che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, verranno scomputati anche dall'importo della quota di interesse generale (voce B2 di cui alla tabella All. B della legge regionale n. 25/1995).

3. – Dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (voce B1 di cui alla tabella All. B della citata legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il residuo eventuale del costo delle opere di interesse generale che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi del precedente articolo 2, comma 1, anche delle opere di urbanizzazioni scomputabili.

4. – Ai fini degli scomputi previsti dal presente articolo dovrà farsi riferimento ai computi metrici estimativi presentati in fase di deposito della progettazione definitiva esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il soggetto attuatore si è obbligato a realizzare.

5. – Il soggetto attuatore si impegna, per sé e aventi causa, a eseguire le opere di urbanizzazione soggette a scomputo nel rispetto della normativa vigente in tema di affidamento e realizzazione dei lavori pubblici, ove applicabile. In particolare, si dà atto che, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'esecuzione diretta, a cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, sotto soglia di rilevanza comunitaria, non è soggetta all'applicazione del decreto legislativo n.50 del 2016.

6 – Per le opere di urbanizzazione primaria direttamente eseguite dal soggetto attuatore i costi ammessi a scomputo saranno stimati sulla base del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria operante al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, inclusiva di richiesta di scomputo.

7. – Il soggetto attuatore si impegna comunque ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a suo carico, di cui al precedente articolo 2, nonché a cedere ovvero ad asservire ad uso pubblico le stesse e le relative aree, secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

8. – In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, l'eventuale quota di contributo non immediatamente scomputabile verrà scomputata al momento del rilascio dei permessi successivi, senza che il soggetto attuatore sia tenuto ad anticiparne il pagamento, fermo restando, in tal caso, l'obbligo del soggetto attuatore di prestare idonea garanzia fideiussoria relativamente alle quote di contributo il cui pagamento rimarrà sospeso.

Articolo 7

Cessioni di aree o vincolo di uso pubblico

I soggetti attuatore si obbligano a cedere al Comune le aree le opere, i manufatti e gli impianti di cui al precedente art.2 comma 1 ovvero a costituire vincolo perpetuo di destinazione all'uso pubblico sui manufatti e le aree, in luogo della cessione, ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lett. a), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;

I soggetti attuatori si obbligano alla cessione dell'area di mq. 316 derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU5, procedendo all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Risorgimento e alla realizzazione dell'area da destinarsi a servizi pubblici identificata con Vp5 negli elaborati del PUO;

L'atto o gli atti necessari alla cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste nella convenzione, previa verifica della regolare esecuzione e dell'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo e comunque prima della richiesta dei certificati di agibilità, anche parziale, delle unità immobiliari previste.

La superficie delle aree da cedere, di cui al comma 1, così come definita nel PUO, sarà oggetto di frazionamento catastale da redigersi fra le Parti, ma a spese dei Soggetti Attuatori, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

Le aree a destinazione pubblica, da cedere al Comune, saranno libere da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli. nonché sgombre da persone o cose, con le più ampie garanzie da evizione.

Articolo 8

Rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi

1. – Il soggetto attuatore si obbliga a richiedere gli assenti necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi

e delle prescrizioni tecniche applicabili.

2. – Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Andora.

Articolo 9

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. – La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel P.U.O. (v. in particolare elaborato ____). I margini di flessibilità in sede di attuazione del P.U.O. sono quelli stabiliti dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2. – Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel P.U.O., anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati, fatti salvi i margini di flessibilità stabiliti dalle norme di attuazione (v. art. 6 delle N.T.A.).

3. – Le istanze per il conseguimento dei titoli abilitativi seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge, di P.U.C. e di regolamento vigenti in materia.

4. – In sede di rilascio dei titoli abilitativi e successive varianti potranno essere introdotte modifiche alle previsioni del progetto approvato, nei limiti di flessibilità stabiliti dalle Norme Tecniche di attuazione del P.U.O..

Articolo 10

Esecuzione dei lavori, modalità di controllo e responsabilità relative

1. – Ferma restando la validità decennale del P.U.O. (come previsto dall'articolo 9 delle norme di attuazione in relazione all'art. 54, comma 9, della legge regionale n. 36/1997), il soggetto attuatore si impegna a completare ed a rendere agibili o funzionali le opere di interesse generale ed esclusivo previste dal P.U.O. entro i termini di validità dei titoli edilizi relativi ai sub-ambiti di pertinenza, fatte salve loro eventuali proroghe. In ragione della complessità delle opere potranno essere rilasciati, qualora opportunamente motivati, titoli abilitativi di durata maggiore di 3 (tre) anni, come consentito dall'art. 34, comma 5, della legge regionale n. 16/2008.

2. – L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assistite dal prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della progettazione esecutiva, corredata dall'elenco dei materiali e dei prezzi, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti, Aziende o Società preposte all'erogazione dei pubblici servizi cui dette opere si riferiscono.

3. – Tale esecuzione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico comunale. I funzionari ed i tecnici comunali preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori e il nominativo del Direttore Lavori dovranno essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

4. – Le modalità e la tempistica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno comunque essere previamente concordate con il competente Ufficio Tecnico comunale, sulla base di cronoprogramma presentato dal soggetto attuatore.

Eventuali modifiche del cronoprogramma proposte in corso d'opera dal soggetto attuatore dovranno essere approvate dal Comune.

5. – L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio privato previsto dalla presente convenzione e dal P.U.O.

6. – Il soggetto attuatore si impegna comunque a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle volumetrie private previste dal P.U.O..

7. – Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione per quanto riguarda i termini di consegna delle opere.

8. – Le opere di urbanizzazione saranno soggette alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, il quale dovrà darsi carico dell'espletamento delle procedure di collaudo conformi al d.lgs. n. 50 del 2016 e correlate norme regolamentari. Le operazioni di collaudo dovranno essere eseguite da un tecnico abilitato nominato dal soggetto attuatore con il benestare del Comune. Le spese di collaudo amministrativo, di eventuali collaudi in corso d'opera, del collaudo statico e dell'eventuale assistenza ai collaudi saranno a carico del soggetto attuatore. Il Comune si riserva l'approvazione di tutti gli atti di collaudo.

9. – Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione del certificato di collaudo, che verrà trasmesso al competente Ufficio Tecnico comunale per le necessarie verifiche.

10. – Il collaudatore verificherà la rispondenza delle opere al progetto approvato e terminerà le operazioni di collaudo entro quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, salvo giustificate proroghe. Nel caso di riscontro negativo, il Comune comunicherà al soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

11. – Il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

12. – Fino alla consegna delle opere al Comune, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

13. – In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, le Segnalazioni Certificate di Agibilità delle opere previste dal P.U.O. potranno essere depositate una volta ultimate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione di interesse generale ed esclusivo del relativo comparto di attuazione, nonché le opere di urbanizzazione ubicate al di fuori di ciascun sub-ambito ma funzionali allo stesso.

Articolo 11

Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti e per la costituzione dei vincoli di destinazione relativi alle opere di urbanizzazione

1. – Il contratto od i contratti definitivi necessari al trasferimento della proprietà al Comune delle aree e degli impianti ovvero alla costituzione dei vincoli di destinazione all'uso pubblico saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e comunque non oltre sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo. In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico dovranno essere realizzate, collaudate e cedute al Comune (ovvero gravate da servitù d'uso pubblico) entro e non oltre dieci anni dalla data di approvazione del P.U.O..

2. – Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di cessione o di costituzione di servitù d'uso pubblico, fatte salve le superfici minime previste dal P.U.O..

3. – Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

4. – Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.

5. – Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostituiva di prestazioni non imponibili, non è soggetta all'I.V.A..

Articolo 12

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1. – La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, nonché la pulizia, dei manufatti e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi della presente convenzione è a carico del Comune, con decorrenza dalla data di consegna.

2. – Sono invece a carico del soggetto attuatore la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione all'uso pubblico.

3. – Per tutte le aree pubbliche e di uso pubblico rimangono, altresì, a carico del Comune:

- l'alimentazione della rete della pubblica illuminazione;
- il servizio di nettezza urbana, fatta salva l'applicazione delle tariffe stabilite ai sensi della normativa in materia.

Articolo 13

Garanzie

1. – Il soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare e/o a monetizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio del 1° permesso di costruire (o equivalente titolo abilitativo), idonea garanzia/e cauzionale prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da società o istituto autorizzati, alle condizioni stabilite dal competente Ufficio Tecnico Comunale.
2. – L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprensivo di I.V.A. e maggiorato di una percentuale del 5% - cinqueper cento - per oneri amministrativi e tecnici), che il soggetto attuatore si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti esecutivi approvati dal Comune e stimati con le modalità indicate dal precedente articolo 7. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.
3. – Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantaper cento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentaper cento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal soggetto attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.
4. – Il restante 10% (dieciper cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata o di costituzione servitù d'uso pubblico, fino al rilascio del certificato di collaudo.
5. – Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore ed alla cessione delle relative aree, il soggetto attuatore si obbliga a integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
6. – Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul soggetto attuatore in forza della presente convenzione.
7. – In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

8. – In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo 14

Inadempimento

1. – In caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge nonché quanto stabilito dal successivo comma 4 in ordine alla caducazione dei titoli edilizi, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero P.U.O. o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. – Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. – Fatto salvo il risarcimento del maggior danno, il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del soggetto attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. – previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a trenta giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso – nei seguenti casi :

- a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico, ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte del soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo 15, comma 2;

4. – Perdurando l'inadempimento nonostante la diffida ad adempiere di cui al precedente comma, il competente organo comunale assumerà il provvedimento di risoluzione, il quale dovrà essere comunicato nelle forme di rito al soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa e comporterà, altresì, la caducazione dei titoli edilizi in corso di validità relativamente ai sub-ambiti interessati dagli inadempimenti.

5. – In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti per effetto della presente convenzione, senza che il soggetto attuatore e suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento, e fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Articolo 15

Trasferimento

1. – Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal soggetto

attuatore in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto del P.U.O. ad altro soggetto.

2. – Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto dello strumento urbanistico attuativo, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione del P.U.O. ed attuazione dei relativi obblighi convenzionali.

3. – Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente dovrà essere evasa entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento. Il Comune potrà opporre il proprio dissenso solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

4. – Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al previo rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo 13.

Articolo 16

Elezione di domicilio

1. – Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, il soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale in

2. – Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del P.U.O..

Articolo 17

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

1. – La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei previsti vincoli di destinazione all'uso pubblico o di altri eventuali diritti reali.

Articolo 18

Spese

1. – Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

2. – Sono a carico del soggetto attuatore i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari, nonché le spese relative alla picchettazione, misurazione, consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

Articolo 19

Controversie

Ai sensi dell'Art. 133 del D.Lgs. 2.07.2010, n.104 recante il Codice del Processo Amministrativo, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione, saranno devoluti alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.