

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO EX ART. 45 DELLA L.R. 56/77

tra il Comune di La Loggia ed i signori [REDACTED] relativa al Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ex art. 43 legge L.R. n° 56/77 e s.m.i. in zona [REDACTED] del vigente P.R.G.C. per l'intervento di nuova edificazione a destinazione [REDACTED].

Repubblica Italiana

L'anno [REDACTED] il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED] in La Loggia ed in una sala del Palazzo Municipale, in via Bistolfi numero 47.

Avanti a me, dottor [REDACTED] con l'assistenza dei testimoni, Sig. [REDACTED] a norma di legge;

si costituiscono

A) Il Comune di La Loggia, con sede in La Loggia (codice fiscale "84500810019") in questo atto rappresentato dal signor: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliato per la carica in La Loggia il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio; a quanto infra facoltizzato in virtù di legittimazione conferita dal Sindaco del Comune di La Loggia, con Decreto numero [REDACTED] emesso in data [REDACTED], che in copia conforme, omessane la lettura per dispensa a me fattane dai componenti si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale numero [REDACTED] del [REDACTED], divenuta esecutiva in data [REDACTED], che con i relativi allegati in un unico fascicolo in copia autentica si allegano sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa a me fattane dai componenti;

B) I signori:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], di professione [REDACTED], il quale dichiara di essere in regime patrimoniale di [REDACTED] e precisa che il proprio numero di codice fiscale è il seguente:

[REDACTED]

██████████, nato a ██████████ il ██████████ e residente in ██████████, di professione ██████████, il quale dichiara di essere in regime patrimoniale di ██████████ e precisa che il proprio numero di codice fiscale è il seguente:

██████████

della cui identità personale io notaio sono certo.

Premesso

- Che i signori ██████████, di seguito chiamati “Proponenti” hanno presentato al Comune di La Loggia un Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito P.E.C.) redatto secondo i disposti dell’art. 39 della L.R. 56/77, con l’impegno di attuarlo per la utilizzazione edilizia dei terreni di loro proprietà inclusi nella zona di P.R.G.C. denominata “██████████”, nel rispetto di quanto fissato dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento medesimo;
- Che il progetto di P.E.C. è stato, previo parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del ██████████, accolto in data ██████████;
- Che gli stessi elaborati sono stati depositati presso la Segreteria Comunale di La Loggia e pubblicati per estratto all’Albo Pretorio dello stesso Comune per la durata di quindici giorni consecutivi per presa visione da parte di chiunque;
- Che entro i quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del P.E.C., (non sono state presentate osservazioni o proposte scritte) (sono pervenute osservazioni o proposte scritte, recepite in tutto/in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione);
- Che il Consiglio Comunale di La Loggia con propria deliberazione numero ██████████ del ██████████ divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto all’approvazione sia del P.E.C. che del relativo schema di Convenzione;
- Che appare necessario da parte del Comune di La Loggia disciplinare i rapporti con i Proponenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del P.E.C.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1) Il Comune di La Loggia, in prosieguo chiamato “Comune”, consente con la firma della presente Convenzione ai Proponenti, i quali si impegnano, di dare attuazione al P.E.C. approvato con Deliberazione Consiliare n. [] del [], relativamente ai terreni di loro proprietà siti in La Loggia, distinti al Catasto Terreni dal Comune medesimo, come segue:

Partita [] F. [] mappale n. [] are [] e cent. []

Partita [] F. [] mappale n. [] are [] e cent. []

Partita [] F. [] mappale n. [] are [] e cent. []

per la utilizzazione delle aree predette per la realizzazione permanente di n. [] edifici ad uso [] (segue descrizione) pari a metri cubi/quadrati [] fuori terra e metri quadrati [] interrati, le relative infrastrutture e le recinzioni destinate a suddividere i singoli lotti in progetto, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

2) Il progetto di P.E.C. è composto dai seguenti elaborati:

- schema di convenzione ex art. 43 L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- (elenco elaborati secondo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. 56/77);

3) I proponenti si impegnano a corrispondere gli oneri, a realizzare le opere di urbanizzazione ed a corrispondere il contributo commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione, come di seguito specificato.

Articolo 2

Prescrizioni e modalità di carattere generale

1) I proponenti predetti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, ad osservare nell'attuazione edilizia delle aree precedentemente indicate di loro proprietà, le previsioni del P.E.C. discendenti dalle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale nonché dai Regolamenti adottati dal Comune.

2) Le opere, le sistemazioni, i manufatti e gli edifici previsti dovranno essere realizzati secondo le indicazioni distributive determinate dagli indici urbanistici

ed edilizi previsti sui vari lotti costituenti il P.E.C. ed inoltre secondo le Norme Tecniche di Attuazione e la relazione tecnico illustrativa.

3) Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimangono vincolati alle modalità di realizzazione e di utilizzazione indicate nei progetti.

4) I progetti dei singoli edifici e delle opere da realizzare sono comunque soggetti alla approvazione del Comune con atti autonomi, disgiunti dalla presente convenzione e dovranno essere presentati secondo le modalità previste dalla presente convenzione, dai regolamenti Comunali e dalle norme di Legge in allora vigenti.

5) Nel completo rispetto di quanto previsto dal P.E.C., in ordine a volumetrie, rapporti di copertura, altezze e distanze consentite in ogni singolo lotto esecutivo, potranno essere proposte esclusivamente variazioni circa le dimensioni e la sagoma degli edifici segnati nel progetto planivolumetrico di P.E.C., con la salvaguardia comunque dell'indirizzo tipologico che l'insieme del progetto illustra.

6) Le superfici risultanti dai frazionamenti potranno discostarsi dalle superfici fondiarie dei lotti indicate negli elaborati di P.E.C. fino ad un massimo del 5% (cinque per cento) in incremento/decremento, non costituendo variante al P.E.C.; variazioni superiori a quelle indicate comportano la rettifica della convenzione.

(Articolo 3)

Interventi di edilizia abitativa convenzionata a norma dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001

1) Tra il Comune ed i proponenti si conviene, come fissato dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale che il quaranta per cento (40%) della cubatura in progetto sarà di edilizia abitativa convenzionata ed è rappresentato esattamente dagli edifici previsti sul lotto "■" distinto nelle tavole numero ■.

2) Tale intervento sarà subordinato alla convenzione a norma dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001, redatta secondo la convenzione tipo approvata dalla Giunta Regionale il 21 giugno 1984 numero 714 – 6794, da stipulare entro ■ giorni dall'approvazione della presente convenzione e quale atto aggiuntivo.

3) Tale convenzione dovrà prevedere che i permessi relativi all'intera quota di edilizia convenzionata siano richiesti ed ottenuti entro ■ mesi dalla stipula della presente convenzione.

Articolo 4

Corrispettivo degli oneri di urbanizzazione

1) I proponenti assumono per sé, successori ed aventi causa, a totale carico, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati ai sensi di legge ed in base ai provvedimenti adottati dal Comune in materia ed ai relativi adeguamenti.

a) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Edilizia Libera

Euro [] al metro cubo reale fuori terra, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:

$$(\text{mc } [] \times \text{€}/\text{mc } []) = \text{€. } [] ;$$

Edilizia Convenzionata

Euro [] al metro cubo reale fuori terra, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:

$$(\text{mc } [] \times \text{€}/\text{mc } []) = \text{€. } [] ;$$

Edilizia terziaria/commerciale

Euro [] al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

$$(\text{mq } [] \times \text{€}/\text{mq } []) = \text{€. } [] ;$$

Edilizia produttiva/artigianale

Euro [] al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

$$(\text{mq } [] \times \text{€}/\text{mq } []) = \text{€. } [] ;$$

e per un totale di € ([] + []) = € []

b) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Edilizia Libera

Euro [] al metro cubo reale fuori terra, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:

$$(\text{mc } [] \times \text{€}/\text{mc } []) = \text{€. } [] ;$$

Edilizia Convenzionata

Euro [] al metro cubo reale fuori terra, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:

$$(\text{mc } [] \times \text{€}/\text{mc } []) = \text{€. } [] ;$$

Edilizia terziaria/commerciale

Euro [] al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

$$(mq [] \times \text{€}/mq []) = \text{€}. [] ;$$

Edilizia produttiva/artigianale

Euro [] al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

$$(mq [] \times \text{€}/mq []) = \text{€}. [] ;$$

c) ONERI RELATIVI AI LOCALI INTERRATI

Euro [] al metro quadrato di superficie, per un importo di euro:

$$(mq [] \times \text{€}/mq []) = \text{€}. [] ;$$

e per un totale di € (a + b + c) = € []

2) Pertanto l'ammontare complessivo stimato degli oneri di urbanizzazione, risulta essere pari a € [] .

3) Tutti gli elaborati del P.E.C. si intendono modificati in conformità ai conteggi sopra esposti.

4) L'ammontare sopra stimato è solo preventivo dell'ammontare degli oneri dovuti, l'importo effettivo dei quali sarà determinato applicando gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio per ciascun singolo permesso.

Articolo 5

Contributo relativo al Costo di Costruzione (o quota di Tutela Ecologica)

1) Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001.

2) Resta inteso che il contributo è a carico dei titolari dei permessi per ogni autonomo intervento, con esclusione della parte di edilizia convenzionata, pertanto, ogni determinazione al riguardo, deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso stesso.

3) Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

Articolo 6

Monetizzazione aree per standard urbanistici

1) La dotazione di aree previste dalla L.R. 56/77 per il soddisfacimento degli standard urbanistici riferiti al P.E.C. in oggetto, risulta pari a metri quadrati [REDACTED].

2) Come indicato negli elaborati di progetto, sarà dismessa al Comune di La Loggia una porzione pari a metri quadrati [REDACTED], con le procedure previste all'articolo 14 della presente Convenzione; resta da monetizzare una porzione pari a metri quadrati [REDACTED], che assume il valore determinato con Deliberazione della Giunta Municipale numero 215 del 14 giugno 1993, divenuta esecutiva ai sensi di legge ed aggiornato alla data odierna in base alla variazione ISTAT sul costo della vita.

3) L'onere da versare dai proponenti pari ad euro (mq [REDACTED] x [REDACTED] €/mq) = € [REDACTED] viene versato al Comune di La Loggia precedentemente alla stipula della presente convenzione.

Articolo 7

Opere a scomputo di oneri di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria

1) Come determinato dall'articolo 4 l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stimato in sede preventiva in € [REDACTED], salvo eventuali variazioni conseguenti alla rideterminazione in sede di rilascio dei permessi in base agli oneri effettivamente vigenti in quel momento.

2) I Proponenti si assumono gli oneri relativi alla progettazione, all'affidamento dei lavori, della direzione, del coordinamento della sicurezza e del collaudo, nonché i costi per la sicurezza.

3) La progettazione, di norma, si articola secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in preliminare, definitiva ed esecutiva, e può essere ridotta ai soli livelli di preliminare e di definitivo/esecutivo in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare.

Nel determinare l'importo delle opere di urbanizzazione si dovranno utilizzare i prezzi del prezzario regionale vigente al momento dell'approvazione del P.E.C.

4) Ogni livello di progettazione dovrà essere approvato dall'Ufficio tecnico comunale.

5) Il Consiglio comunale approva il P.E.C. che contiene la convenzione ed il progetto preliminare relativo ai lavori da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (nel caso di opere da realizzarsi in ambiti che non necessitano di strumento urbanistico esecutivo, approva la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, nonché il progetto preliminare).

La Giunta comunale provvederà all'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo.

6) Il *progetto preliminare* è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti dall'art. 93 comma 3, del D.lgs. 163/2006, in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare; gli elaborati di base comunque consistono in:

- relazione descrittiva e tecnica, con la definizione delle caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori,
- computo metrico estimativo (relativo ai lavori ed agli oneri per la sicurezza),
- cronoprogramma dei lavori correlato con il P.E.C.,
- tavole grafico-progettuali;
- prime indicazioni sulla sicurezza D. Lgs. 81/08.

7) Il *progetto definitivo* è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti dall'art. 93, comma 4, del D.lgs. 163/2006, in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare; gli elaborati di base comunque consistono in:

- relazione descrittiva e tecnica,
- elenco prezzi ed eventuale analisi dei prezzi non contenuti nel prezzario regionale,
- computo metrico estimativo (relativo ai lavori ed agli oneri per la sicurezza),
- quadro economico,
- cronoprogramma dei lavori correlato con il P.E.C.,
- tavole grafico-progettuali;
- piano di sicurezza e coordinamento;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

8) Il *progetto esecutivo* è costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti dall'art. 93, comma 5, del D.lgs. 163/2006, in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare; gli elaborati di base comunque consistono in:

- relazione descrittiva e tecnica,
- relazioni specialistiche;
- elenco prezzi ed eventuale analisi dei prezzi non contenuti nel prezzario regionale,
- computo metrico estimativo (relativo ai lavori ed agli oneri per la sicurezza),
- quadro economico (riportante l'importo delle opere da realizzare, suddiviso per categorie di lavorazioni rilevanti ai fini della qualificazione dell'impresa, ai sensi del DPR 34/2000),
- capitolato speciale di appalto,
- cronoprogramma dei lavori correlato con il Piano Urbanistico Esecutivo,
- tavole grafico-progettuali.

ART.8

Affidamento delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione

1) La realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di appalto pubblico di lavori, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica che trova riscontro nel Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (D.lgs. 163/2006).

2) Il soggetto preposto all'affidamento risulta essere il titolare del permesso di costruire proponente del PEC, con la facoltà da parte dell'Amministrazione di sostituirsi ad esso, quando le opere di urbanizzazione assumono particolari caratteristiche tecnico-economiche (art. 32, comma 1, lett. g) del D.lgs. 163/2006).

3) I passaggi formali per l'affidamento e la realizzazione delle opere a scomputo sono così precisati:

a) Affidamento dei lavori sottosoglia

o Per l'individuazione delle imprese che possono presentare offerta per l'affidamento dei lavori, il titolare del permesso di costruire, utilizzerà la

procedura negoziata, mediante la quale seleziona le imprese da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e seleziona almeno cinque imprese.

- o Le imprese selezionate verranno contemporaneamente invitate a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta.
- o Il titolare del permesso di costruire sceglie l'impresa che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. 163/2006 in relazione alla tipologia e all'importo delle opere stesse, nonché dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.
- o In particolare, per quanto riguarda i requisiti di qualificazione, le imprese invitate dovranno produrre l'attestato in corso di validità rilasciato da una SOA (Società Organismo di Attestazione) autorizzata che documenti il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.
- o Per lavori di importo inferiore a 150.000,00 euro, in alternativa al possesso dell'attestato SOA, le imprese invitate possono comprovare il possesso dei requisiti mediante la produzione, ai sensi dell'art. 28 del DPR 34/2000 della seguente documentazione:
 - Elenco dei lavori eseguiti direttamente nel quinquennio antecedente la data di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, corredato dai relativi certificati di esecuzione dei lavori. I lavori eseguiti direttamente devono appartenere alle categorie di cui si compongono le lavorazioni, il cui importo dovrà risultare non inferiore all'importo lavori di ogni categoria.
 - Documentazione relativa al quinquennio antecedente la data di approvazione del progetto definitivo (bilanci oppure dichiarazioni annuali IVA ovvero Modello Unico, oppure libri paga), dalla quale risulti un costo

per il personale dipendente non inferiore al 15% della cifra d'affari relativa al quinquennio.

- Dichiarazione che indichi l'attrezzatura posseduta o disponibile.
- La procedura negoziata dovrà essere documentata mediante opportuna verbalizzazione.
- Il titolare del Permesso di costruire dovrà produrre *dichiarazione sostitutiva di atto notorio*, con la quale dichiara di avere seguito tutte le procedure previste dalla legge per l'affidamento dell'appalto.
- Il titolare del permesso di costruire, stipulerà con l'impresa aggiudicataria un contratto di tipo privatistico di cui agli artt. 1322 e 1323 del C.C..
- Il titolare del permesso di costruire non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il permesso di costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.
- Qualora l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta, sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione dovuto all'Amministrazione comunale, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere alla medesima la differenza.

b) Direzione Lavori

- La direzione lavori è preposta al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell'esecuzione dei lavori, e pertanto dovrà ottemperare a quanto disposto in merito dal D.P.R. 554/1999.
- In particolare, il direttore dei lavori dovrà comunque predisporre la seguente documentazione contabile:
 - verbale di consegna lavori,
 - eventuali verbali di sospensione e ripresa lavori,
 - giornale dei lavori,
 - libretto delle misure,
 - registro di contabilità,
 - sommario del registro di contabilità
 - certificato di ultimazione lavori,

- stato finale dei lavori,
- conto finale e relativa relazione.

c) Coordinamento della sicurezza

Il titolare del permesso di costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il *coordinatore della sicurezza in fase di progettazione* ed il *coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione*, che assumeranno gli obblighi di cui al D.lgs. 09/04/2008 n. 81.

d) Collaudo tecnico-amministrativo

- o Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.
- o Per lavori di importo inferiore a 100.000,00 euro, il collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori.
- o L'individuazione di tecnico per lo svolgimento del collaudo tecnico-amministrativo ed in corso d'opera, verrà effettuata dall'Amministrazione comunale, mentre le relative spese saranno a carico del titolare del permesso di costruire e dovranno essere versate al Comune prima del rilascio del Permesso stesso.
- o Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, possono partecipare i funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale per consentire la presa in carico dell'opera pubblica così realizzata da parte dell'Amministrazione comunale.
- o l'Amministrazione comunale in virtù dei poteri ad essa assegnati, relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti; nell'ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza e etc., l'Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge tutte.

e) Varianti in corso d'opera

- o Eventuali varianti in corso d'opera, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale e dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 132 D.Lgs. 163/06 e smi.
- o Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta all'Amministrazione.
- o Viceversa, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione al titolare del permesso di costruire, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

f) Comunicazione dei dati relativi ai lavori

- o Il titolare del permesso di costruire, si dovrà accreditare presso l'Osservatorio Regionale dei Lavori Pubblici al fine di trasmettere, mediante la procedura informatizzata predisposta dallo stesso Osservatorio, i dati relativi ai lavori.
- o La procedura di trasmissione assumerà forme diverse a seconda che l'importo dei lavori sia inferiore o superiore a 150.000,00 euro.

Articolo 9

Termini relativi alla richiesta dei permessi di costruire ed alla costruzione degli edifici

1) I proponenti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, a richiedere i permessi concernenti gli edifici relativi al lotto [REDACTED] (edilizia convenzionata), entro [REDACTED] mesi dalla stipula della presente Convenzione ed iniziare i lavori entro dodici mesi dalla data del loro rilascio ed a portarle a termine entro trentasei mesi sempre dalla succitata data; mentre si obbligano a richiedere i permessi concernenti gli edifici relativi ai lotti [REDACTED] entro [REDACTED] mesi dalla stipula della presente Convenzione fermi restando i sopraindicati termini per l'inizio e l'ultimazione degli stessi. La data di inizio lavori deve intendersi ai sensi dell'art. 49 della predetta Legge Regionale 56/77.

2) Resta comunque stabilito convenzionalmente che i permessi concernenti gli edifici relativi ai lotti [REDACTED] e corrispondenti a circa l'ultimo trenta per cento

(30%) della superficie utile lorda consentita dal presente P.E.C., potranno essere richiesti non prima che siano state realizzate le opere di urbanizzazione.

Articolo 10

Termini relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione

1) Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 7, da eseguirsi a propria cura e spese, i proponenti conformemente al cronoprogramma del progetto esecutivo si impegnano a rispettare i seguenti termini:

- presentazione dei progetti definitivi/esecutivi relativi alle opere di cui trattasi entro  mesi dalla stipula della presente convenzione;
- gli stessi dovranno prevedere la totalità delle opere previste o necessarie e potranno essere articolati in lotti esecutivi successivi nel tempo, in modo che tutte le opere di urbanizzazione a servizio di ciascun fabbricato siano ultimate prima della richiesta di agibilità del medesimo;
- potranno essere ultimate successivamente solo le opere di finitura (ad esempio tappetini e semine), che possono essere danneggiati dallo svolgimento dei lavori relativi ai successivi edifici.
- in ogni caso tutte le operazioni di urbanizzazione dovranno risultare perfettamente ultimate alla richiesta di agibilità dell'ultimo edificio.

2) Il rilascio dei permessi per costruire gli edifici di cui al precedente art. 8, fatto salvo quanto previsto al comma 2 del medesimo articolo, è comunque subordinato all'approvazione delle opere di cui al presente articolo.

Articolo 11

Proroga dei termini di ultimazione lavori

La possibilità di ottenere proroghe dei termini di ultimazione lavori di cui ai precedenti articoli 7 e 8 è regolata dalle disposizioni di Legge.

Articolo 12

Vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione

1) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a cura e a spese dei proponenti conformemente ai progetti predisposti ed approvati di cui alle tavole n.

██████ del P.E.C., che individuano natura, caratteristiche e dimensioni delle opere stesse.

2) L'esecuzione delle opere dovrà avvenire conformemente ai progetti definitivi/esecutivi che i proponenti dovranno predisporre e per i quali dovrà essere ottenuta regolare approvazione da parte dell'Organo competente. Resta salva la facoltà del Comune e degli altri enti di controllo di richiedere integrazioni e modifiche per adeguare le opere a disposizioni regolamentari.

3) Dopo l'approvazione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo passeranno in proprietà del Comune contestualmente alla cessione gratuita delle aree sulle quali insistono prevista all'articolo 14.

4) Il Comune assumerà la manutenzione e la gestione delle medesime contestualmente al passaggio di proprietà ed a seguito della formale presa in carico delle opere. A tal fine dovrà essere prodotto progetto delle opere AS-BUILT e relativi disegni, schemi, etc. su file (formato .DWG, etc.)

Articolo 13

Garanzie per gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione

1) A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, i Proponenti rilasciano a favore del Comune una fideiussione assicurativa stipulata presso la compagnia di assicurazione ██████████ (polizza n. █████) in data ██████████ per l'importo di euro ██████████ pari al doppio dell'importo delle opere da realizzare a scomputo.

2) Per l'ipotesi di inadempimento anche parziale delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di La Loggia a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

3) La medesima fideiussione verrà svincolata al momento dell'approvazione del certificato di collaudo definitivo /certificato di regolare esecuzione.

4) I Proponenti inoltre, si obbligano entro il termine di giorni trenta dalla semplice richiesta del Comune, pena la sospensione dei lavori:

- ad integrare il valore della fideiussione, rispetto all'importo indicato, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici anzidetti;
- a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza o sanzione.

Articolo 14

Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per gli standard urbanistici

1) I Proponenti si impegnano fin d'ora a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di La Loggia, con atto separato, a semplice richiesta dello stesso e comunque entro [] giorni dall'approvazione del Certificato di Collaudo/Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, le seguenti aree:

a) Aree per urbanizzazione primaria:

appezzamenti di terreno della superficie complessiva di metri quadrati [] per strada pubblica individuati a catasto [] e nella planimetria della tavola [];

b) Aree per urbanizzazione secondaria o per standard urbanistici:

appezzamenti di terreno della superficie complessiva di metri quadrati [] individuati a catasto [] e nella planimetria della tavola [].

2) La cessione dei terreni ed i versamenti dei contributi previsti nella presente Convenzione, avviene con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione e di restituzione, qualora per qualsiasi ragione le aree destinate all'edificazione privata non venissero in tutto o in parte utilizzate dai Proponenti, successori o aventi causa.

3) La manutenzione delle aree a servizi fino al momento della loro dismissione è a totale carico dei Proponenti; a tale scopo essi potranno richiedere di realizzare recinzioni precarie che dovranno rimuovere a loro cura e spesa al momento della dismissione.

Articolo 15

Trasferimento della Convenzione

1) Nel caso di trasferimento delle aree e dei permessi a successori o aventi causa dei Proponenti prima dell'ultimazione delle costruzioni o delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 7, i nuovi Proponenti subentreranno nella posizione giuridica dei precedenti relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi, nascenti dalla presente Convenzione, a garanzia del cui rispetto dovranno prestare a favore del Comune la fideiussione di cui al precedente articolo 13.

2) Il titolo che consente il trasferimento, dovrà essere inoltrato al Comune e dovrà contenere una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale i subentrati nella Convenzione, si impegnano al rispetto integrale di tutte le clausole della Convenzione stessa. Il Comune provvederà alla voltura dei permessi dopodichè restituirà le garanzie prestate dai precedenti Proponenti.

Articolo 16

Trascrizione della Convenzione

1) La Convenzione e le sue eventuali successive integrazioni e modifiche, vengono trascritte nei Registri Immobiliari a cura e spese dei Proponenti, oltre quanto previsto nell'articolo 17 successivo.

Articolo 17

Sanzioni

1) Oltre alle sanzioni previste dalla Legge, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) In caso di mancata stipula della convenzione di cui all'art. 3 nel termine ivi previsto:
penale pari al 10% del contributo di cui al precedente art. 4 per ogni trenta giorni di ritardo;
- b) In caso di mancata richiesta o ottenimento dei permessi per l'edilizia convenzionata entro i termini previsti all'articolo 3:
penale pari al 100% degli oneri di cui all'articolo 4 dovuti per la parte di volumetria convenzionata non richiesta od assentita;

- c) In caso di mancata presentazione dei progetti per le opere di urbanizzazione entro i termini previsti all'articolo 9:
penale di 1/20 dell'importo preventivato all'articolo 7 per ogni trenta giorni di ritardo cumulabile con la sanzione del successivo punto;
- d) In caso di ritardo nell'ultimazione lavori delle opere di urbanizzazione oltre i termini previsti dall'articolo 9:
penale di 1/20 dell'importo preventivato all'articolo 7 per ogni trenta giorni di ritardo;
- e) In caso di esecuzione difforme delle opere di urbanizzazione o di loro mancata esecuzione:
penale pari al doppio del costo delle opere non eseguite o eseguite in modo difforme.

2) Le sanzioni di cui ai punti precedenti sono cumulabili fino all'importo garantito con la fideiussione di cui all'articolo 13 e sono dalla stessa garantite.

3) Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i Proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali se non quando dai Proponenti o chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree ed alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 18

Spese

1) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, saranno a totale carico dei Proponenti.

Articolo 19

Rinuncia ad ipoteca legale

1) I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potrebbe eventualmente competere loro in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 20

Rinvio a norma di legge

1) Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore che regolano la materia.

2) Questo atto è stato da me redatto e scritto in parte di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia con nastro indelebile su pagine  e quindi da me letto, ai Componenti, che lo approvano ed in conferma con me lo sottoscrivono.

(FIRME)

Le seguenti clausole vengono approvate specificatamente: art. 3 (Interventi di edilizia abitativa convenzionata a norma dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001), art. 4 (corrispettivo degli oneri di urbanizzazione), art. 6 (monetizzazione aree per standard urbanistici), art. 7 (modalità di versamento dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione), art. 8 (Termini relativi alla richiesta dei permessi di costruire ed alla costruzione degli edifici), art. 9 (termini relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione), art. 13 (garanzie per gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione), art. 17 (sanzioni)

(FIRME)