

SCHEMA DI CONVENZIONE

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere relative alla variante al piano di Lottizzazione "Piane Chienti", con attuazione di un sub comparto in variante al P.R.G.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ avanti a me ufficiale rogante, _____, si è costituito il signor....., di seguito definito "soggetto attuatore":

1)..... che ha la proprietà e disponibilità delle aree situate nel Comune di Montegranaro, sotto riportate,

e

2) Arch. Marco Pantanetti, il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore V^ Assetto del territorio, Urbanistica, Edilizia privata del Comune di Montegranaro (FM), in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000;

VISTA la domanda _____, con i relativi allegati, pervenuta al protocollo comunale al n. _____ del _____ ;

PREMESSO CHE:

1. i soggetti attuatori hanno in proprietà un'area sita nel Comune di Montegranaro della superficie complessiva di mq....., meglio individuata al Catasto Terreni al foglio..... Mappali.....;
2. tale area ricade all'interno delle seguenti zone omogenee del vigente Piano Regolatore Comunale e gli interventi in essa consentiti sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 49 e art. 49bis delle N.T.A.):
 - mappale n..... foglio..... - zona omogenea -----(art..... delle N.T.A.) per mq.....;
 - mappale n..... foglio..... - zona omogenea -----(art..... delle N.T.A.) per mq.....;
 - mappale n..... foglio..... - zona omogenea -----(art..... delle N.T.A.) per mq.....;

RICHIAMATA la Delibera di Consiglio Comunale n. 46/2015, esecutiva ai sensi di legge, che per i lotti non edificati ricompresi nella lottizzazione "Piane Chienti" prescrive:

- un importo di euro 5,00 € per ogni mq di superficie edificabile, da corrispondere all'Amministrazione comunale quale contributo forfettario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie, nella misura del 33% in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica, del 33% a sei mesi dalla data della sottoscrizione della convenzione urbanistica, con il saldo residuo alla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione delle opere;

- che le superfici per standards urbanistici siano cedute all'Amministrazione comunale in sede di sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche;

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, **CONVENGONO E STIPULANO**, quanto segue.

Articolo 1

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante in solido fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Articolo 2

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo capoverso.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Articolo 3

La trasformazione urbanistica dell'area indicata in premessa dovrà avvenire in conformità alle norme della presente convenzione e degli elaborati progettuali allegati al progetto di lottizzazione, approvato con Delibera di Giunta Municipale n..... del....., esecutiva ai sensi di legge, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, e precisamente costituiti dal seguente elenco elaborati:

.....
.....
.....
.....
.....

Articolo 4

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Montegranaro, le aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, quali parcheggi, strade, verde, rotatorie, così come indicato negli elaborati costituenti il progetto di Piano di Lottizzazione e come meglio specificato nella tavola..... e nel computo metrico estimativo tavola.....

Articolo 5

La stipula della presente convenzione costituisce a tutti gli effetti atto irrevocabile di trasferimento gratuito in favore del Comune di tutte le aree per la quali è prevista la cessione individuate nel precedente articolo 4.....

Articolo 6

Il soggetto attuatore si obbliga per sè e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere previste in progetto, il tutto come illustrato negli elaborati grafici allegati alla presente convenzione e computo metrico estimativo.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto indicato nei seguenti pareri:

.....
.....
.....
.....

Dette opere verranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore, nel termine massimo di, nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i.

Tutte le opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano di Lottizzazione come approvato con Delibera di Giunta Municipale n..... del....., esecutiva ai sensi di legge.

Le stesse opere, pure eseguite in progressione, dovranno essere perfettamente funzionanti e collaudate all'atto dell'agibilità totale o parziale dei nuovi fabbricati.

Dette opere ultimate, su richiesta del soggetto attuatore saranno messe in carico al Comune di Montegranaro, previo collaudo da effettuarsi in contraddittorio fra le parti e da eseguirsi entro tre mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori.

Articolo 7

La stipula della presente Convenzione costituisce a tutti gli effetti atto irrevocabile di trasferimento gratuito in favore del Comune di Montegranaro dei parcheggi, delle strade, del verde e delle rotatorie, previsti in progetto.

Dette opere saranno eseguite e cedute al Comune nel termine massimo di un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Tutte le opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto negli elaborati progettuali come approvati con gli atti in premessa richiamati.

Le aree saranno cedute ad uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

Articolo 8

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere previste dal Piano di Lottizzazione, ha costituito apposita fidejussione a favore del Comune di Montegranaro per un importo complessivo di €1.026.933,41 + 15% = €1.180.973,42, rilasciata dalla _____ in data _____, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune

Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, a versare le seguenti somme:

contributo forfettario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie pari ad €256.615,00:

euro..... (33% di.....) in sede di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;

euro(33% di.....) entro sei mesi dalla data della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;

euro....., pari al saldo residuo, alla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione delle opere;

- euro 350.000,00 come opera extra standard (completamento del serbatoio di alimentazione delle linee idriche), entro e non oltre il 31.12.2025;

La suddetta polizza, nel caso di attivazione da parte del Comune per eventuali inadempienze da parte dei soggetti attuatori dell'intervento, è disponibile a prima richiesta.

La garanzia è prestata maggiorata del 15% rispetto all'importo del computo metrico estimativo (Tavola.....), per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte. La garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione dell'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento. La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere, o a seguito di anticipata presa in carico delle opere, nella misura massima del 75% dell'importo delle opere collaudate. Il rimanente importo (25%) verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, una volta ultimati tutti gli interventi edilizie a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. 36/2023. Su tale garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro un anno dalla data del verbale di presa in carico.

Lo svincolo di detta garanzia fidejussoria avverrà o in un'unica soluzione a completamento e a collaudo, con esito favorevole, di tutte le opere oggetto della presente convenzione, o gradualmente, in proporzione alle opere realizzate, collaudate ed acquisite dal Comune di Montegranaro su parere favorevole dei competenti Uffici Comunali.

Nell'ipotesi di mancato adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della polizza fidejussoria.

Tale ipotesi si verificherà solo se verranno meno gli impegni o non siano state realizzate le opere entro i termini stabiliti e il Comune li abbia messi in mora senza esito, con un preavviso non inferiore in ogni caso a mesi tre.

Articolo 9

Tutte le opere dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile, fatta eccezione per quelle eventualmente già collaudate.

Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o

più tecnici collaudatori, con oneri a totale carico del soggetto attuatore.

Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme al codice degli Appalti. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma della vigente normativa in materia di appalti pubblici.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di Costruire; la rispondenza alle normative edilizie e urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal computo metrico estimativo approvato.

Il collaudo potrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il collaudatore sarà nominato dal Comune. Il collaudo dovrà avvenire entro novanta (90) giorni dalla data di deposito in Comune della dichiarazione di fine lavori. In caso di irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

La Proprietà s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

Articolo 10

La presente convenzione avrà una validità di anni..... dalla data di sottoscrizione e l'esecuzione delle opere dovrà essere ultimata entro tale periodo di validità.

Articolo 11

Tutte le spese, comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Articolo 12

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

Il soggetto attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

Articolo 13

Per quanto non contenuto nel presente atto, si rinvia e si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore.

In originale firmato:

.....

.....