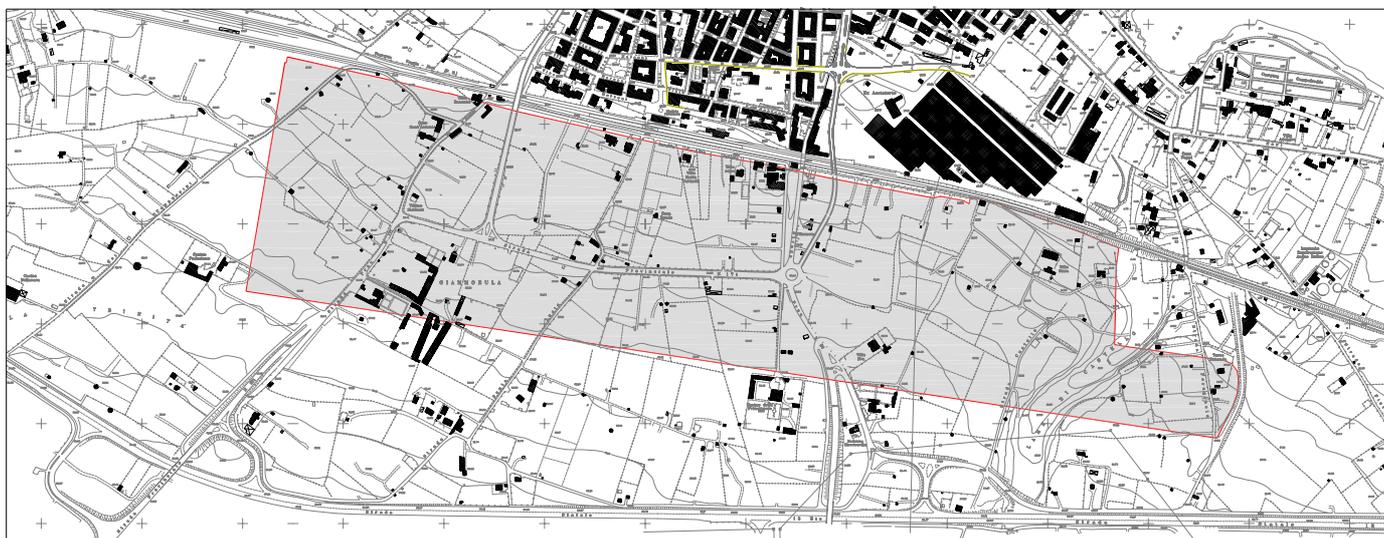




COMUNE DI GIOVINAZZO

"ZONA C3" PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO



SETTORE URBANISTICO E AMBIENTE

Arch. Vincenzo Turturro (coordinatore)



STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ARCHITETTI CAMPANELLA CERTINI C. SBIROLI
INGEGNERI NARDULLI PIEPOLI
GEOMETRA CERTINI N.
70017 Putignano (BA) - Via G. Verdi, 12
Tel-Fax 080.4913410 E-mail sta@staputignano.it

Arch. Claudio Certini (coordinatore)

Arch. C. FANELLI
Arch. L. SGOBBA
G. BIANCO

IL SISTEMA DI QUALITA' DELLO S.T.A. E' CERTIFICATO SECONDO LA NORMA UNI EN ISO 9001/2000 DA



ALLEGATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

FILE ARCHIVIO

1469PD_putt

SCALA

ALLEGATO

B03

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	VERIFICATORE
0	Marzo 2007	1ª emissione	Arch. C. Fanelli	arch. C. Certini
1				
2				

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI COMPARTO
C3., IN CONFORMITÀ (OVVERO, IN VARIANTE) AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA DI P.R.G. C3 ESPANSIONE DI NUOVO
IMPIANTO.

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di
_____ (___/___/200___), avanti al sottoscritto ufficiale
rogante dottor _____, notaio in

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, segretario comunale del Comune di
Giovinazzo, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4,
lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

si sono costituiti i Signori:

_____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

_____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

resident__ in _____ (_____), via _____,

_____, in qualità di titolar__ della proprietà _____

dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di

Giovinazzo (provincia di Bari), individuata a__ mappal__ n.

_____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

_____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

_____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

resident__ in _____ (_____), via _____,

_____, in qualità di titolar__ della proprietà _____

dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di

Giovinazzo (provincia di Bari), individuata a__ mappal__ n.

_____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

_____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

_____ della società/ditta _____ cod. fisc. _____
con sede in _____ (_____), via _____,
_____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area
situata nel Comune censuario e amministrativo di Giovinazzo
(provincia di Bari), individuata a mappal n. _____ del
foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati
semplicemente «comparenti», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____
il _____ in qualità di responsabile *pro tempore* del
settore _____ del Comune di Giovinazzo (codice fiscale
dichiarato 80004510725), che qui interviene in nome e per conto
dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 47 dello Statuto
Comunale vigente e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c),
del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo
autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n.
_____ in data _____;

PREMESSO

A) che i sopraindicati comparenti dichiarano di avere la piena
disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere
in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla
convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie
totale territoriale di mq _____ e nel vigente Piano Regolatore
Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale
n.7583 in data 27 dicembre 1991, sono classificate come segue:

- come zona omogenea «C3 - zona di espansione di nuovo impianto»
per una superficie di mq _____,

- come zona bianca, con destinazione a nuova viabilità generale
per una superficie di mq _____,

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata alla formazione del "comparto", ai sensi della legge regionale n.6/1979 e sue s.m.i.;

quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

C) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla trasformazione della stessa area o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) la deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Particolareggiato per quartiere *Castello*, della zona di espansione di nuovo impianto C3, d'ora innanzi P.P.;

(Cancellare da B ad E, quando l'atto convenzionale si riferisce a proposta edificatoria di comparto, conforme al P.P. approvato.)

B) la domanda di autorizzazione a variare il P.P. vigente, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

C) la deliberazione del Consiglio n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di comparto C3.____, adottando altresì, contestualmente, la variante al P.P.;

D) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano di comparto, nelle forme di legge;

E) La deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di comparto;

(oppure, in presenza di osservazioni:

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di comparto;)

approvando altresì, contestualmente, la variante al P.P. vigente;

F) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'articolo 21 della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56;

G) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I componenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati e sottoscritti tra le parti.

2. I comparenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai comparenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai comparenti 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (max 24) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano di comparto, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di _____ (max 60) mesi.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti dal Piano di comparto, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di _____ (max 10) anni. Entro lo stesso termine i componenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di comparto.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, comprese quelle ricadenti nel comparto n.9, in forma

gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai comparenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I comparenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di comparto, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano di comparto;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3. pista ciclabile;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. almeno n. ___ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

E.2. almeno n. ___ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati;

F.3. almeno n. ___ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;

G.1. rete telefonica fissa;

G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;

G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;

H. spazi di verde _____.

2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero comparto, è la seguente:

a) di _____ Kw per l'energia elettrica;

b) di Kw per il gas metano;

c) di n. ___ utenze per la rete telefonica fissa;

d) di n. ___ utenze servite per la rete trasmissione dati;

e) di n. ___ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei componenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei componenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I componenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: a) per ogni servizio

tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del Piano di comparto;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

e)_____.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei componenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve

essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED EDILIZIA SOCIALE

1. Nel comparto C3.___, la quota di edilizia residenziale sociale e le opere di urbanizzazione secondaria sono individuate e localizzate dal P.P.

2. Il Comune individua interventi di edilizia residenziale sociale (sovvenzionata, convenzionata e agevolata) e di urbanizzazione secondaria da attuarsi sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il P.P. e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

(Qualora siano previsti potenziamenti o estensioni per allacciamenti ai servizi pubblici:

1. I componenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di comparto, che saranno

meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte:

A. potenziamento/realizzazione di _____;

B. potenziamento/realizzazione di _____.)

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, ____, e ____, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, ____, e ____, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei componenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, ____, e ____, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, ____, e ____, i componenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai

soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano di comparto, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I componenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, __ e ____, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, __ e ____, il Comune provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto di P.P., unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al Comune della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai componenti i quali provvedono, entro i successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il Comune versa tempestivamente ai soggetti esecutori.

5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime

di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.

6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

7. Restano in ogni caso a carico dei comparenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi comparenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei comparenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

(Qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali:

1. I comparenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del Piano di comparto, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte:

A. _____;

B. _____.)

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei componenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli interventi edilizi di cui all'art.18 e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

ART. 10 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i componenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto esecutivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il Piano di comparto secondo l'art.25, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti

in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi componenti e a spese di questi ultimi.

(Nel caso di opere di urbanizzazione primaria eseguite da terzi in seguito a gara pubblica indetta dai componenti:

2. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria i componenti intendano porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dagli stessi componenti e a spese di questi ultimi.)

(Nel caso di opere di urbanizzazione primaria eseguite da terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune, senza il ricorso alla figura del promotore:

2. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria il Comune intenda porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, tale opzione deve essere comunicata ai componenti entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione, assegnando un termine perentorio di ____ (_____) giorni per la redazione. I predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dai componenti e a spese di questi ultimi. In caso di rifiuto o di inottemperanza il Comune provvede d'ufficio con recupero dei relativi oneri in capo ai componenti, anche avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 17. Diversamente, qualora sia posto a base di gara un progetto preliminare conforme alle previsioni di P.P., le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della

gara individuato con la procedura di cui all'articolo 11, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.)

(Nel caso di opere di urbanizzazione eseguite da terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune, con il ricorso alla figura del promotore:

2. Le opere di urbanizzazione primaria eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dal promotore oppure dall'aggiudicatario della gara, individuati con la procedura di cui rispettivamente alla lettera c), o alla lettera d), dell'articolo 11, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.)

3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare.

(Nel caso di opere di urbanizzazione affidate in seguito a gara:

3. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 11, comma 3 e dell'articolo 12, comma 3.)

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei componenti.

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto

cartaceo che su supporto digitale, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei componenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8.

8. Le spese tecniche per la redazione del Piano di comparto e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai componenti, a propria cura e spese, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima

dell'inizio dei lavori i componenti devono trasmettere al Comune, per l'invio alla Procura regionale presso la Corte dei conti, copia di tutti gli elaborati del Piano di comparto, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione. 4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai componenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei componenti.

(Nel caso di esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dai componenti:

1. *Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione, selezionata dai componenti mediante gara di evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto*

legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.

2. Il bando di gara e tutta la documentazione ancillare necessaria allo svolgimento della stessa, sono sottoposti al Comune per la presa d'atto almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione. Il Comune accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile, nonché la loro coerenza con le previsioni del Piano di comparto approvato e con la presente convenzione urbanistica. Qualora il Comune non si pronunci entro il predetto termine, i componenti possono procedere all'indizione della gara e alle pubblicazioni di rito.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), l'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e del Capitolato generale d'appalto, è una mera facoltà dei componenti.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai componenti, comunicati al Comune prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico dei componenti;

b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.)

(Nel caso di esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune:

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dall'operatore economico aggiudicatario della procedura di cui al

comma 2, a spese esclusive dei componenti, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.

2. Il Comune affida l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i componenti ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente prescindendo dal parere dei componenti. All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e, facoltativamente, il Capitolato generale d'appalto.

3. I componenti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il Comune può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.

4. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati dal Comune in conformità alle vigenti disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 10, comma 1, si applica il comma 3.)

(Nel caso di procedura che preveda la figura del promotore:

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dall'operatore economico di cui al comma 3, a spese esclusive dei

comparenti, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Il proponente, qualora in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione, in relazione alla tipologia e all'importo delle opere da realizzare, direttamente o tramite il ricorso all'avvalimento ai sensi dell'articolo 49 del citato decreto legislativo, è individuato come promotore. La sussistenza dei requisiti deve essere comprovata almeno 30 giorni prima dell'indizione della gara di cui al comma 2, lettera a).

2.a. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i comparenti ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente prescindendo dal parere dei comparenti. All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e, facoltativamente, il Capitolato generale d'appalto.

2.b. Dopo la stipula della presente convenzione, al Comune compete indire una gara ad evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per l'individuazione dell'aggiudicatario provvisorio.

2.c. All'esito della gara di cui alla lettera b, comunicato tempestivamente al promotore alla conclusione della procedura di aggiudicazione provvisoria, il promotore, entro i 15 giorni successivi alla conoscenza della predetta aggiudicazione, può esercitare il diritto di prelazione, corrispondendo

all'aggiudicatario un importo pari al 3% (tre per cento) dell'importo di aggiudicazione, entro i successivi 15 giorni.

2.d. In caso di mancato o tardivo esercizio del diritto di prelazione, oppure in caso di mancata o tardiva corresponsione dell'importo di cui alla lettera c, la prelazione si intende rinunciata e il Comune provvede all'aggiudicazione definitiva e alla stipula del contratto con l'operatore economico aggiudicatario della gara di cui alla lettera b.

3.a. I lavori di urbanizzazione primaria sono eseguiti dall'aggiudicatario della procedura di cui al comma 2.b, qualora il promotore non abbia esercitato il diritto di prelazione o vi abbia rinunciato anche tacitamente ai sensi del comma 2.d. I componenti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il Comune può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.

3.b. I lavori di urbanizzazione primaria sono eseguiti dal promotore, qualora sia stato esercitato efficacemente il diritto di prelazione ai sensi del comma 2.c.

4.a. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati, individuati dal Comune, nel caso di cui al comma 3.a, in conformità alle vigenti disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 10, comma 1, si applica lo stesso comma 3.a;

4.b. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati, individuati liberamente dai componenti, nel caso di cui al comma

3.b, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001; l'onere è direttamente a carico dei componenti.)

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei componenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Con le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione il Comune dispone l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria con separati provvedimenti deliberativi.

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei componenti.

(Qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali:

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo _____. Le obbligazioni dei componenti sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 8, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera d); tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al

progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.)

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.P., (eventualmente: alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di comparto,) all'interno di questo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici, per una superficie netta di mq _____;

(eventualmente: risulta carente, con riferimento alle aree perimetrate "stralciate" dal P.P., una superficie netta di mq _____.)

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di comparto sono reperite direttamente nella misura di mq _____. Tale misura è pari a quella prevista dal P.P. per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

(In caso di monetizzazione ai sensi dell'art. 09, co. 10.2 delle N.T.A. del P.P.):

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di comparto e che non sono reperite direttamente assommano a mq _____.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta pari ad euro _____ (euro _____).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai componenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che

l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai comparenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.)

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I comparenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del P.P. per la quota di competenza (*eventualmente: e del Piano di comparto in variante al P.P.*).

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai comparenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____(_____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 12 del decreto legislativo n. 494 del 1996), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro _____;

b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro _____;

c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro _____;

d) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro _____;

e) obbligazioni particolari di cui all'articolo 16, commi ____ e ____: euro _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i componenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei componenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei componenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i componenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di

preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei componenti di cui all'articolo 23, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei componenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi tre anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4.

8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi

convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

(Cassare il comma 8, qualora le opere di urbanizzazione primaria non siano eseguite direttamente dai comparenti ai sensi dell'articolo 5, comma 1).

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i comparenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P.P., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione, determinati nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12 in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomuto (*in caso di opere di urbanizzazione primaria non eseguite direttamente dai componenti, cassare quanto segue*) nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

ART. 19 - VARIANTI

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.P., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel comparto siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con

destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso i componenti sono tenuti a reperire le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del P.P.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei componenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 21 - COLLAUDO DEL COMPARTO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i componenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei componenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta

giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida ai componenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei componenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei componenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente

convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

8. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____,____ (foglio n. __);

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____,____ (foglio n. __);

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, (foglio n. __);

3. Le aree sono cedute ed asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano di comparto e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i comparenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I comparenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei comparenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai comparenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai comparenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30% degli spazi edificabili assegnati al Piano di comparto. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i comparenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 75% degli spazi edificabili assegnati al Piano di comparto o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei

termini di cui all'articolo 21, comma 2, i componenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai componenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Puglia, sezione di Bari.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il P.P. sulla base del quale è disposta l'edificazione del comparto C3.____ è integrato dai seguenti elaborati, approvati dal Comune:

(oppure, nel caso di Piano di comparto in variante al P.P. approvato:

1. Il progetto di Piano di comparto è composto dagli elaborati di cui all'art.20 della legge regionale n.56/1980, integrato dai seguenti elaborati, come tutti approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva:)

- a) rilievo celerimetrico delle aree di comparto;
- b) tabella di ripartizione degli oneri e degli utili, con riferimento all'esatta consistenza delle ditte catastali;
- c) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- d) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
- e) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
- f) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il P.P., come integrato (ovvero, il progetto di Piano di comparto) è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i componenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 e quelli di cui allo stesso comma, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali allegati ai provvedimenti di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i componenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di cinque copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 - SPESE

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

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I comparenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I comparenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.P. esecutivo di strumentazione urbanistica generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Comparenti

per il Comune

il Comune: