



COMUNE DI SASSARI
PROVINCIA DI SASSARI

Oggetto:

Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata
PROGETTO NORMA B2a - Via Simon - Sassari

Progettisti:

Arch. Andrea Orani

Ing. Giovanni Orani

Ing. Francesco Orani



Indirizzo: Via Casu 11, Sassari
Tel: 079 / 4362534
PI: 02559490905 - CF: 02559490905
mail: info@soiasrl.com - www.soiasrl.com

Tavola: Schema di convenzione

Tavola n°

A3

Proprietà: SOIA srl

Scala:

Data: 26.04.2021

SCHEMA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE- allegato a

deliberazione di C.C. n. del

REP. N.

COMUNE DI SASSARI

CONVENZIONE URBANISTICA

OGGETTO: Piano attuativo di iniziativa privata denominato

"_____".

L'anno duemila_____addì_____del mese

di_____,avanti al sottoscritto ufficiale rogante

dottor_____notaio in Sassari,

sono personalmente comparsi i signori:

A)_____nato a_____il_____in

qualità di Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia

Privata *pro tempore* del Comune di Sassari che qui interviene in nome e

per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2,

del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 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. _____

del_____.

B)_____nato a_____il_____cod.

fisc._____resident_ in _____ (_____),

via _____, _____, in qualità di titolar_ della proprietà

_____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo

di _____ (provincia di _____), individuata a_____ mappal_____

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

[ovvero]

nato _____ a _____

il _____ cod. Fisc. _____ resident _____ in _____

(_____), via _____ , _____ , in _____

qualità di _____ della società _____ con _____

sede in _____ (_____), via _____ , _____ , _____

quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune

censuario e amministrativo di Sassari (provincia di Sassari), individuata

a mappal n. _____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____ .

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri

di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di

loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare

questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra

designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori

indicati alle lettere B) saranno indicati come "proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006

è indicato come "Codice dei contratti" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è

indicato come "Regolamento unico di attuazione".

PREMESSO

1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

2) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. _____ e nel vigente Piano Urbanistico Comunale

approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____

,sono classificate come segue:

- zona omogenea « _____ - _____ » per

una superficie di mq _____ ,

- zona omogenea « _____ - _____ » per

una superficie di mq _____ ,

- zona omogenea « _____ - _____ » per

una superficie di mq _____ ,

- zona con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di
mq _____ ;

3) che lo strumento urbanistico di cui al precedente n. 2), ha previsto
l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione
è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui di
seguito denominato « _____ »;

4) che, con la sottoscrizione della presente convenzione da parte del
rappresentante del Comune, quanto dichiarato ai precedenti punti nn. 2 e
3 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;

5) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica,
storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi
speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la
subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

[opzione]

che sull'area gravano i seguenti vincoli:

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in

posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai

sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in

posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai

sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30

dicembre 1923, n.3267;

che l'area/ parte dell'area è ricompresa all'interno del perimetro del Piano

di Assetto Idrogeologico vigente (P.A.I.) nelle aree di pericolosità

di classe _____

che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano

altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica,

idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla

realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di

altre autorità;

6) che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo di cui

all'oggetto, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo

comunale al n. _____ del _____;

[eventuale]

con la medesima istanza protocollo n. _____ del _____ è stato richiesto di

realizzare il piano per stralci funzionali _____;

7) che con deliberazione esecutiva del Consiglio comunale n. _____ del

_____ è stato adottato il piano attuativo de quo;

8) che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle

forme di legge, dal _____ al _____, in

seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

[eventuale]

in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

9) che con la deliberazione esecutiva del Consiglio comunale n. _____ del _____ è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

[eventuale]

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

10) che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri come individuate all'articolo 7 della presente convenzione;

11) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia dei provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a stipulare la convenzione entro il termine di sessanta giorni come previsto dall'articolo 21 comma 2-ter della L.R. 45/89 (come introdotto dall'articolo 20 della L.R. 08/2015) ;

12) che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria come indicate dalla presente convenzione;

14) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione dei seguenti interventi :

[descrivere gli interventi con valori volumetrici]

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente convenzione è da considerarsi vincolante 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 38 del Regolamento Edilizio dovrà essere trasmesso al Comune entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

2. Il progetto esecutivo dovrà essere validato dal R.U.P. di cui all'art. 19 comma 4 della presente convenzione e comunicato al proponente entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data di ricezione del progetto da parte del Comune.

3. Le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione devono essere realizzate entro un termine non superiore a tre anni a

partire dalla data della notifica al proponente dell'avvenuta validazione del progetto.

4. Nei casi di impossibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di cui al comma 3, il proponente potrà presentare istanza di proroga del termine al Comune.

5. La proroga di cui al comma 4 è ammessa qualora il proponente dimostri che l'impossibilità di eseguire le urbanizzazioni primarie entro il termine massimo di tre anni è dipesa da fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del proponente, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori .

6. La proroga dovrà essere autorizzata mediante atto espresso del Comune previo parere del R.U.P. di cui all'articolo 19 comma 4 .

7. Le opere di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante stralci funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto. Resta fermo il termine massimo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 3.

8. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

9. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine

massimo di cui al comma 3 almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

10. 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 attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 11.

11. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti previsti dal piano attuativo, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni. Entro lo stesso termine il proponente deve aver conseguito i titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

12. Decorso il termine di validità di cui al comma 11, il piano attuativo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, fatta salva l'ipotesi in cui il Comune non intenda confermare l'assetto urbanistico così come definito dal piano di lottizzazione stesso.

ART 4. - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Il piano attuativo, redatto in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 38 del Regolamento Edilizio, è composto dai seguenti elaborati:

[indicare gli elaborati inclusi gli elaborati grafici trasmessi in formato digitale]

2. Gli elaborati del piano attuativo come sopra indicati si intendono facenti parte della presente convenzione, anche se non allegati materialmente, e sono approvati e sottoscritti dalla parti contestualmente al presente contratto.

ART. 5- PROGETTAZIONE E VERIFICA

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto nel piano attuativo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

2. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (*ed eventualmente aggiungere «e delle opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione»*).

3. Il Progetto esecutivo dovrà essere validato dal R.U.P. di cui all'art.19 comma 4 entro i termini di cui all'art. 3 comma 2 in conformità al Regolamento unico di attuazione.

ART. 6- NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI.

1. Poiché la presente convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria, le opere saranno eseguite direttamente dal proponente senza applicare le norme del Codice dei contratti ,in conformità a quanto disposto dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/01.

2. In ogni caso, il proponente si obbliga ad ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari (Legge 13 agosto 2010 n.136).

3. In attuazione della Deliberazione ANAC n. 46 del 03 maggio 2012, il proponente dovrà altresì acquisire il C.I.G.(codice d'identificazione del

procedimento) ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata L. 136/2010.

ART.7- ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

1. Il proponente assume l'obbligo di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del piano attuativo e del progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

[descrivere le opere]

2. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (*ed eventualmente aggiungere «e delle opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione»*), l'operatore economico dovrà essere in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria in conformità alla normativa vigente in materia di lavori pubblici.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente con oneri a suo carico.

4. Prima dell'inizio dei lavori, il proponente dovrà comunicare al R.U.P di cui all'art. 19 comma 4 i dati dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, con l'indicazione dei relativi requisiti.

5. Qualora il R.U.P. accerti che l'impresa esecutrice e/o il direttore dei lavori non siano in possesso dei requisiti prescritti, il Comune disporrà l'interdizione all'esecuzione dei lavori fino a quando il proponente non individui una impresa e/o un direttore dei lavori in possesso delle idonee qualificazioni.

6. La presente convenzione costituisce titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (*ed eventualmente aggiungere «e delle*

opere aggiuntive di cui all'art. 9») oggetto della presente convenzione sostituendo, a tutti gli effetti, il permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/01.

7. Il proponente dovrà comunicare l'inizio dei lavori secondo le modalità di cui al D.P.R. 380/01.

8. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori dovrà esporsi in cantiere un cartello di adeguate dimensioni con indicato:

- oggetto, data e protocollo della convenzione oltre che data di inizio e ultimazione dei lavori;
- il cognome e il nome del/dei lottizzante/lottizzanti , del progettista e del direttore dei lavori;
- il nominativo del progettista calcolatore delle strutture in cemento armato (se previste);
- il nominativo del responsabile sicurezza (D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81);
- il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
- Il nominativo del R.U.P. di cui all'articolo 19 comma 4.

9. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore, e di quanto previsto negli elaborati del piano attuativo e del progetto esecutivo.

10. Nessun edificio potrà essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Tutte le opere di urbanizzazione relative a servizi a rete che siano

riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva (opere 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) sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente

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

ART. 9 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico del proponente diverse o ulteriori rispetto alle opere di urbanizzazione primaria previste dall'articolo 7 della presente convenzione.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel

progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

[indicare le opere]

2. I termini di realizzazione delle opere di cui al comma 1 sono i medesimi previsti dall'articolo 3 per le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10 - IMPORTO DELLE OPERE

1. L'importo delle opere di urbanizzazione (*ed eventualmente aggiungere «e delle opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione»*), delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da quadro economico del piano attuativo :

- urbanizzazione primaria Euro _____

[eventuale]

- opere addizionali Euro _____

2. L'importo delle opere di cui al comma 1 sarà puntualmente definito in sede di redazione del progetto esecutivo.

ART.11 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente 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 o dal planovolumetrico, 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 all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART.12. - CESSIONI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per gli spazi pubblici riservati alle attività collettive di cui agli articoli 6 e 7 e 8 del D.A. 2266/U del 20.12.1983 (c.d. Decreto Floris) (*ed eventualmente aggiungere «e le aree per le opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione»*), 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 individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree riservate alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con il colore _____, per mq _____ ;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il

colore _____, per mq _____ ;

[eventuale]

c) cedute gratuitamente al Comune per le opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione, con il colore _____, per mq _____ ;

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, 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 riservate alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);

[eventuale]

c) cedute gratuitamente al Comune per le opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione, con il colore _____, per mq _____

3. Le aree sono cedute 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 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 attuativo 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 il proponente possa opporre alcun diritto o altre

pretese di sorta.

5. Il proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 13 -AREE RISERVATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 23/85, il proponente riserva all'edilizia economica e popolare ex l.18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, una volumetria di mc _____ pari al 40% della volumetria realizzabile secondo quanto previsto dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

[opzione]

1. Per il proponente non risulta necessario riservare la volumetria per edilizia economica e popolare, in quanto il sub-comparto _____ oggetto della presente convenzione risulta parte del più vasto comparto _____, all'interno del quale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33 della L.R. 23/85, tali cubature sono già interamente assegnate al sub-comparto _____.

ART.14 – VARIANTI

1. Sono considerate varianti le modificazioni del piano attuativo che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano stesso, incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, modifichino la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione

pubblica ed, in generale, diano luogo ad un diverso assetto urbanistico del territorio oggetto dell'intervento.

2. Le varianti devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del proponente.

2. La conclusione effettiva dei lavori delle opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il proponente, il R.U.P. di cui all'art. 19 comma 4, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

3. Il collaudatore è nominato dal Comune a spese del proponente. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico del proponente.

4. Il collaudatore sarà nominato dal Comune immediatamente dopo la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 7 comma 7 della presente convenzione.

5. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo. Il collaudo sarà effettuato in conformità alle norme del Codice dei contratti e del relativo Regolamento unico di attuazione .

6. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al R.U.P di cui all'art. 19 comma 4 per l'approvazione da parte del Comune, nonché al proponente.

7. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

8. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 17 comma 5, lett. b).

9. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta automaticamente l'acquisizione in proprietà, in forma gratuita, delle opere di urbanizzazione realizzate dall'operatore, con la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura al pubblico di tutte le opere realizzate.

10. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura al pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

11. Il proponente è tenuto, a favore del Comune, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c. per le opere ed i manufatti di urbanizzazione.

12. In sede di approvazione del collaudo, il proponente consegna al

Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

13. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 9 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art.16 della presente convenzione.

14. In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomuto, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori e del verbale di collaudo parziale. In tal caso è ammesso lo svincolo proporzionale della polizza fideiussoria di cui all'art.16 fino al limite massimo del 50% dell'importo complessivo della stessa.

15. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono al proponente fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune ai sensi del comma 9.

16. Le opere di cui agli articoli 7,8 (ed eventualmente aggiungere «e 9) 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 5.

ART. 16 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula

della presente convenzione, l'operatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da _____ di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (*ed eventualmente aggiungere* «e delle opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione ») come quantificato dal piano attuativo e dunque per complessivi Euro _____. Non sono ammesse garanzie fideiussorie rilasciate dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo [106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385](#), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La garanzia deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'[articolo 1957, comma 2, del codice civile](#), nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

1 bis. Nel caso in cui il progetto esecutivo dovesse prevedere maggiori oneri per le opere di urbanizzazione primaria (*ed eventualmente aggiungere* «e per le opere addizionali di cui all'art. 9 della presente convenzione»), l'importo della garanzia di cui al comma 1 dovrà essere adeguata al maggior importo. L'inizio dei lavori non potrà essere accordato fino all'avvenuto adeguamento della garanzia.

2. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui ai

commi 1 e 1-bis , essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione da questa richiamate, 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 in cui gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono al proponente ai sensi del precedente articolo 15 comma 15, 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.

3. La garanzia non può essere estinta prima dell'approvazione del collaudo ex articolo 15 comma 9 della presente convenzione; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi dell'articolo. 15 comma 13. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

4. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui al successivo art. 17.

5. La garanzia deve includere la possibilità di escussione parziale della polizza da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 17 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere

oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente .

La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal proponente, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. In caso di inosservanza da parte del proponente degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa diffida e messa in mora da parte del Comune ; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dallo stato di consistenza redatto dal collaudatore a spese del proponente;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del proponente all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, come

determinato dallo stato di consistenza;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al proponente dalla convenzione ; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del proponente all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, come determinato dallo stato di consistenza.

d) in caso di danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere a carico del proponente ai sensi dell'articolo 15 comma 15, nonché in caso di sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di accertamento del danno e/o di accertamento dell'inottemperanza della sanzione , per la quota parte corrispondente al valore del danno e/o della sanzione.

ART. 18 – INTERVENTO SOSTITUTIVO DEL COMUNE

1. Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare in via sostitutiva le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento, previa escussione della garanzia fideiussoria effettuata secondo le modalità di cui all'art. 17.

ART. 19 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione e realizzazione delle opere

di urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere: di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere; di sostituire il proponente in caso di inerzia; di annullare, *ex articolo 21-nonies*, e/o revocare, *ex articolo 21-quinquies* della legge n. 241 del 1990 in sede di autotutela, gli atti posti in essere dal proponente ; più in generale, di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti al proponente mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il settore del Comune competente in materia di infrastrutture nomina il responsabile unico del procedimento (R.U.P.) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, oltre le specifiche attribuzioni indicate nella presente convenzione, i seguenti compiti:

a) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice dei contratti (validazione) da effettuarsi secondo le modalità di cui al Regolamento unico di attuazione;

c) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;

d) è il referente nel rapporto con il proponente nella fase esecutiva dei lavori ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dal proponente medesimo alla progettazione esecutiva e alla direzione dei lavori e con l'impresa esecutrice dei lavori;

e) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere; prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;

f) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale ;

g) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività e rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

h) rilascia il nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;

i) segnala al settore del Comune competente in materia pianificazione territoriale, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;

j) in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione, sospende i lavori e ne dà comunicazione al settore del Comune competente in materia pianificazione territoriale;

k) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

2. [eventuale nel caso di pluralità di soggetti lottizzanti] Il proponente nomina _____ quale referente unico nella gestione del rapporto contrattuale con il Comune ed, in particolare, con il R.U.P.. Con la stipula della presente convenzione i lottizzanti conferiscono al referente sopra indicato mandato speciale con rappresentanza collettiva irrevocabile, e relativa procura, affinché il referente possa compiere per sé e per tutti i soggetti proponenti deleganti ogni atto utile

e necessario alla esecuzione della presente convenzione .

ART. 20 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può 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 piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

ART. 21 - CLAUSOLE FINALI

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

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Sassari.

ART.22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il proponente autorizza 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 da atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Urbanistico Comunale; 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 _____

Il Proponente

per il Comune