

OGGETTO: Convenzione urbanistica per il completamento e variante alle opere di urbanizzazione inerenti al P.U.A. denominato "Valle Grande"

L'anno il giorno del mese di in San Michele al Tagliamento

Avanti a me,
sono presenti:

- COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, con sede in San Michele al Tagliamento (VE), Piazza Libertà n.2, indirizzo pec sanmichelealtagliamento.ve@pecveneto.it, codice fiscale: 00325190270, in quest'atto rappresentato da nella sua qualità di dirigente del Settore Lavori Pubblici e Gestione del Territorio, tale nominata con decreto sindacale n. del, esecutivo, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

- il signor, c.f., nat a (.....) il domiciliata a (.....) in via n., la quale dichiara di intervenire nella sua qualità di

I costituiti della cui identità personale io Notaio sono certo mi chiedono di ricevere quest'atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- il piano attuativo denominato "Valle Grande" è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.14 del 11 maggio 2010;
- la convenzione urbanistica che ha disciplinato modi e tempi per l'attuazione è stata stipulata in data 10 maggio 2011 n. 24165 di Repertorio Comunale;
- in data 17/02/2012 è stato rilasciato il relativo permesso di costruire n. 11683/0/00 per le opere di urbanizzazione;
- l'abitato di Bevazzana è stato interessato dalla metanizzazione rendendo così necessario l'implementazione dell'infrastruttura anche al presente ambito di espansione e la necessità di installare una nuova cabina enel non prevista in origine;
- la L.1150/42 prevede un termine non superiore ai dieci anni per ultimare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordate/progettate con lo strumento attuativo;
- il piano urbanistico attuativo risulta scaduto per decorrenza denennale del termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- risulta pertanto necessario proporre una nuova convenzione urbanistica che disciplini il completamento delle opere di urbanizzazione nonché le modifiche intervenute e ritenute necessarie al corretto sviluppo dell'area;

DATO ATTO CHE

- che il Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. del, divenuta esecutiva ai sensi di legge, alla quale delibera sono allegati e ne fanno parte integrante gli elaborati elencati al successivo art. 1, ai quali si rinvia per il loro contenuto e che hanno efficacia per la presente convenzione, redatti secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Attuazione del piano

Il soggetto attuatore che presta al Comune di San Michele al Tagl.to la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e le disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione ai lavori di completamento delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Valle Grande", secondo gli elaborati di progetto così composti:

(elencazione specifica di tutte le tavole)

.....

che risultano tutti allegati all'istanza prot. del ben noti alle parti in tutti i loro contenuti e per i quali non risulta necessario allegarne copia, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e seguenti, per sé stesse, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 - Dichiarazione di proprietà

I sottoscritti dichiarano di essere i proprietari, e/o averne la piena ed assoluta disponibilità e che le stesse sono libere da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive delle aree interessate oggetto della presente convenzione dei terreni censiti al Catasto Terreni come segue:

.....

ART. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

La ditta attuatrice si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune, con regolare rogito notarile e spese a proprio carico, le aree da destinare:

- strade, marciapiedi, passi carrai, per mq circa, indicate nella Tav.;
- verde attrezzato per mq. circa indicato nella Tav.;
- parcheggi per mq circa indicati nella Tav.;

il tutto come indicato nella tavola

In sede di frazionamento delle aree da cedere, rispetto alle superfici sopraesposte sarà ammessa la tolleranza del 5% della superficie reale, riconosciuta dall'Ufficio Tecnico Erariale in base alla Circ. n° 2 del 1992 emessa dal Ministero delle Finanze.

È invece sempre accettata l'eventuale differenza che potrebbe generarsi, in fase di frazionamento, tra superficie reale e superficie nominale; ai fini della presente convenzione si fa riferimento pertanto alla superficie reale.

ART. 4 – Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 e successivi art. 5 e 7, ai sensi del precedente art. 3 comporta lo scomputo per la ditta attuatrice di quanto dovuto degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lett. C), del medesimo D.P.R. n. 380/2001.

Il costo delle opere di urbanizzazione come determinato nel quadro economico del progetto in euro risulta pari a € (.....) e verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

Il “giusto prezzo” delle opere di urbanizzazione a scomputo sono quelle risultanti dal “ribasso d'asta”, da accertarsi in via definitiva in sede di collaudo. Nel caso in cui il “giusto prezzo” sia inferiore agli oneri tabellari la ditta lottizzante dovrà corrispondere al Comune la differenza tra gli oneri e il valore finale delle opere realizzate a scomputo.

Nel caso inverso, non si farà luogo a rimborsi o risarcimenti di sorta nel caso di eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta lottizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria in vigore all'atto del rilascio dei permessi di costruire.

ART. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

La ditta attuatrice si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, relative alle aree di cui al precedente articolo 3, in conformità al progetto citato e secondo le descrizioni di cui al computo metrico estimativo allegato alla richiesta di lottizzazione prot. n., nonché quelle lavorazioni che, per difetto di progettazione o di previsione, si rendessero necessarie alla realizzazione a regola d'arte e perfetto stato di conservazione, fino alla data di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e relative aree, senza altro pretendere dal Comune:

- strade;
- passi carrai, marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- fognature bianche e nere;
- rete di approvvigionamento idrico;

- rete di distribuzione di energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- verde attrezzato.

Sono ammesse modifiche proposte dalla ditta lottizzante ed autorizzate dal Servizio LL.PP. per difficoltà di approvvigionamento di determinati materiali e per variazioni che si rendessero necessarie per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, senza che ciò comporti modifiche allo strumento. In tale ipotesi va accertato l'ammontare dei costi rispetto a quelli originariamente previsti nel computo metrico estimativo.

Il Comune metterà a disposizione le proprie aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di viabilità sulla via Bevazzana, e ciò si intenderà avvenuto con la dichiarazione di inizio lavori che dovrà essere preventivamente accettato dal Servizio LL.PP.. Saranno integralmente in capo alla ditta attuatrice qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dal possesso delle dette aree pubbliche, fino alla loro restituzione con l'approvazione del collaudo. Non è dovuto alcun onere al Comune per l'occupazione delle aree pubbliche (TOSAP o tasse ad essa assimilabile).

Il soggetto attuatore s'impegna altresì ad assumere, a propria cura e spese, la direzione lavori, l'affidamento del servizio connesso al coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, la sicurezza del cantiere ai sensi del D.lgs. 81/2008, accatastamento, collaudo e certificato di regolare esecuzione nonché un collaudatore delle opere strutturali, se necessario, e quant'altro necessario fino alla completa esecuzione delle opere.

ART. 6 - Appalto opere di urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà con la scelta del contraente da parte del titolare del permesso di costruire ai sensi degli art. 16 co. 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In ogni caso le opere dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto indicato e prescritto dal D.lgs. 50/2016 ss.mm. ii. vigente al momento dell'affidamento dei lavori di cui al presente articolo, e qualora si dovesse applicare diversa fattispecie da quella sopradetta saranno applicate anche le conseguenti disposizioni normative di esecuzione, sicurezza, collaudo, ecc.

ART. 7 - Allacciamento ai pubblici servizi

La ditta attuatrice si impegna ad assumersi l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al computo metrico estimativo allegati alla richiesta di lottizzazione prot. n.:

- fognature bianche e nere;
- acquedotto;
- energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- gas;
- telecomunicazioni;
- parcheggi e marciapiedi lungo via Bevazzana.

ART. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione - Monetizzazione

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione verrà versato al Comune all'atto del rilascio di singoli permessi di costruire in relazione alla volumetria che verrà approvata.

ART. 9 - Opere di urbanizzazione primaria - Tempi di esecuzione

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 3, 5 e 7 dovranno essere iniziate entro dodici mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio ed ultimate entro e non oltre tre anni dall'inizio dei lavori; entrambi i termini possono essere prorogati su motivata istanza della ditta attuatrice nei casi previsti dalla legge.

ART. 10 - Collaudo

La ditta attuatrice nomina il collaudatore o il collaudatore in corso d'opera, all'inizio dei lavori, con spese a proprio carico previa comunicazione all'Amministrazione Comunale del nominativo.

Entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori dovrà essere emesso il certificato di collaudo.

Il certificato di collaudo avrà carattere provvisorio ed assumerà carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione sempre che nel frattempo non siano avanzate riserve da parte del Comune. Durante tale periodo di carattere provvisorio del collaudo permangono a carico della ditta attuatrice le eventuali riparazioni che si rendessero necessarie.

Il Certificato di Collaudo, sarà sottoposto a specifica approvazione del competente Dirigente Comunale entro 60 giorni dalla sua presentazione al protocollo comunale. La ditta attuatrice dovrà produrre al collaudatore i rilievi particolareggiati delle opere e manufatti di urbanizzazione eseguiti, i certificati di regolare esecuzione rilasciati dagli Enti erogatori/gestori dei servizi a rete e illuminazione pubblica, autorizzazione allo scarico, nonché i tipi di frazionamento (C.T.) approvati dall'Agenzia del Territorio, e nel caso anche le corrispondenti denunce di variazione al C.F. delle aree da cedere al Comune.

In ogni caso la ditta attuatrice e i suoi aventi causa manterranno la responsabilità sulla corretta esecuzione delle opere ai sensi degli artt. 1667,1669 del Codice Civile.

Tutte le ulteriori spese di collaudo sono a carico della ditta attuatrice così come le spese dell'atto notarile con relative imposte e tasse per la cessione al Comune di San Michele al Tagliamento delle aree di urbanizzazione primaria con relativi beni.

ART. 11 - Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano attuativo di cui agli artt. 3, 5 e 7 e fino alla consegna di cui al successivo art. 15 tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle aree, sono a totale ed esclusivo carico della ditta attuatrice.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 18.

ART. 12 – Servitù pubbliche

La ditta attuatrice si impegna a consentire le servitù di pubblico transito sulle aree destinate a parcheggi e verde fino al trasferimento di cui al successivo art. 15.

ART. 13 - Permessi di Costruire e Segnalazione Certificata di Agibilità

Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Gestione del Territorio rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo, dopo l'avvenuta stipula della convenzione, anche prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, purché siano eseguiti quei lavori di spianamento, tracciamento, costruzione di strade e marciapiedi ecc. necessari ad individuare definitivamente e sul terreno i confini della superficie fondiaria del Piano Urbanistico Attuativo.

Si potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, relativa agli edifici quando le opere di urbanizzazione risultino regolarmente ultimate e collaudate ai sensi dell'art. 10.

ART. 14 - Vigilanza

Il Dirigente del Servizio LL.PP. vigila sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, lo stesso Dirigente del Servizio LL.PP. diffida la ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 15 - Consegna delle aree e delle opere e cessione delle opere

Le opere e manufatti di urbanizzazione positivamente collaudati, passano in carico al Comune a far data dall'atto di cessione, allo stesso Comune, delle relative aree di cui al precedente art. 3, che ne assume immediatamente la manutenzione e gestione, fermo restando l'onere a carico della ditta attuatrice delle eventuali riparazioni che si rendessero necessarie fino a quando il certificato di collaudo non assumerà carattere definitivo.

La ditta attuatrice si impegna a stipulare l'atto di cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di cui all'art.3 entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione del certificato di Collaudo da parte dello stesso.

Sono integralmente a carico della ditta attuatrice i relativi oneri (spese di frazionamento ed accatastamento delle aree, di stipulazione, visure ipotecarie, registrazione, trascrizione, voltura degli atti notarili e relativi oneri, competenze, imposte e tasse, ecc.).

ART. 16 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

La ditta attuatrice si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso della Pubblica Amministrazione, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 17 - Cauzione

La ditta ha costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione fidejussione assicurativa, fino all'ammontare di € (...../00) pari al 100% del presunto importo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste.

La fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia per il garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C., il pagamento al Comune entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dello stesso.

La fidejussione o polizza sarà vincolata all'adempimento di tutti gli obblighi della ditta attuatrice assunti con la Convenzione e sarà in ogni caso operante fino alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di cui all'art. 3.

Il rilascio della suddetta fidejussione o polizza alla cessione delle aree al Comune è altresì condizionato alla costituzione di una nuova fidejussione o polizza per un importo pari al 20% del suddetto importo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per garanzia al Comune di quanto eventualmente dovuto dalla ditta attuatrice (contraente) per difformità e vizi dell'opera di urbanizzazione oggetto della convenzione. Quest'ultima fidejussione o polizza contenente anche la suddetta clausola della rinuncia alla preventiva escussione, sarà operante fino a quando il certificato di collaudo non assumerà carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione sempre che nel frattempo non siano avanzate riserve da parte del Comune.

ART. 18 – Clausola arbitrale

Qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia e risoluzione della presente convenzione, sarà risolta da un collegio arbitrale composto da due membri nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo, con funzioni di presidente, dai due così nominati. In caso di mancanza della nomina di un arbitro di parte nel termine di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di nomina del primo, o nel caso di mancata nomina del terzo arbitro entro 30 giorni dalla nomina dei primi due, vi provvederà il Presidente del Tribunale di Il collegio arbitrale delibera con lodo rituale, previa l'istruttoria del caso e nel rispetto delle norme di rito, nel termine di sei mesi dalla sua costituzione, coincidente con la accettazione dei tre arbitri comunicata alle parti a mezzo raccomandata R.R.

ART. 19 - Regime fiscale

Tutte le spese imposte, tasse, compresi i costi per il trasferimento e la cessione ed i frazionamenti, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della ditta attuatrice con richiesta di ogni beneficio di legge, applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943, n° 666.

ART. 20 - Rinuncia all'ipoteca legale

La ditta attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale, ed esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 21 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse salvo che i lavori siano già iniziati.

ART. 22 - Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione è fin d'ora impegnativa sia per la ditta attuatrice che per il Comune di San Michele al Tagliamento.