

Allegato sub "B" alla Del. di C.C. n° _____ del _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

**SCOMPUTO PER ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI
URBANIZZAZIONE (art. 29, c. 2, LR 19/2009)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ innanzi a
me

dott. _____ Notaio in _____ iscritto presso il Collegio Notarile di
_____ ,

ovvero

dott. _____ Segretario Comunale,

senza assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dalle parti con il mio
consenso,

SONO PRESENTI I SIGNORI

- _____, nato a _____ il _____,
domiciliato per la carica presso il Comune che rappresenta, il quale interviene in qualità di di
Responsabile dell'Area Tecnica e Tecnico Manutentiva, del Comune di San Giorgio della
Richinvelda codice fiscale 00095400933, tale nominato con _____
provvedimento sindacale n. _____ del _____, agli atti del Comune, in seguito
nominato nel presente atto "COMUNE";
- _____, nato a _____ il _____
_____, C.F. _____ residente a
_____, via _____ n. _____, in qualità di proprietario/ legale
rappresentante della Ditta _____, P.iva/cod.fisc. _____, con sede in
_____ quest'ultima titolare della proprietà esclusiva, dell'area situata nel Comune
censuario e amministrativo di San Giorgio della Richinvelda così individuata:
_____ F. _____, n. _____ Ha _____ R.D.
_____ R.A. _____, in seguito nominato nel presente atto "DITTA
CONVENZIONATA";

Detti componenti, cittadini italiani, della cui identità personale e suddetta veste rappresentativa, io
Notaio/Segretario comunale, sono certo, fatta rinuncia d'accordo tra di loro e con il mio consenso
all'assistenza dei testimoni (5), mi richiedono di rogare la seguente

CONVENZIONE

per l'esecuzione diretta della opere di urbanizzazione richieste dal Comune ed il conseguente
parziale/ totale scomputo del contributo di costruzione

PREMESSO

che la Ditta Convenzionata è proprietaria degli immobili distinti all'Ufficio del Territorio di
Pordenone, nel Comune di San Giorgio della Richinvelda _____ mappale
_____;

che i suddetti immobili ricadono, a norma del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di San
Giorgio della Richinvelda, in z.t.o. _____;

che la sopra citata ditta ha presentato in data _____ al n. _____ di
protocollo comunale al Comune di San Giorgio della Richinvelda, il progetto per la
costruzione/ampliamento/ristrutturazione di un edificio ad uso _____

sull'area su indicata, comprensivo delle opere di urbanizzazione richieste dall'Amministrazione Comunale, redatto su incarico specifico dal progettista _____, con studio in _____, via;

che il progetto si compone dei seguenti elaborati¹:

– (elencare tutti gli elaborati di progetto compreso il progetto delle urbanizzazioni);

che l'Azienda per i Servizi Sanitari N. 6² ha espresso parere _____ in data _____;

che l'Ufficio Comune di Polizia Municipale³ ha espresso parere _____ in data _____;

che il Servizio Patrimonio-LL.PP.⁴ ha espresso parere _____ in data _____;

che il progetto edilizio risulta conforme alle disposizioni del vigente strumento urbanistico;

che l'articolo 22 della L.R. 19/2009 prevede che il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel periodo di validità del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente all'attuazione dell'intervento oggetto del permesso;

che l'articolo 5 del Decreto del Presidente della Regione 20 gennaio 2012, n. 018/Pres elenca le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

che l'articolo 29, comma 2, della L.R. 19/2009 prevede che a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune;

che il progetto dell'intervento edilizio comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la richiesta di scomputo, sono stati favorevolmente esaminata dalla Giunta Comunale nella seduta del _____;

TUTTO CIÒ PREMESSO

fra il Comune e la Ditta Convenzionata, si stipula e conviene quanto segue:

Art. 1. - Oggetto della convenzione

Il presente atto è una convenzione, prevista e disciplinata dagli articoli 22 e 29 della L.R. 19/2009 nonché dall'articolo 5 del Decreto del Presidente della Regione 20 gennaio 2012, n. 018/Pres, e s.m.i, ed ha come oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate a scomputo del contributo di costruzione di cui al Permesso di Costruire relativo alla costruzione di _____, distinto in catasto al Foglio _____, mappale _____, ubicato in via _____;

La presente convenzione impegna la Ditta Convenzionata per se, gli aventi causa e i successori, nei confronti del Comune, nei termini previsti dai successivi articoli e con validità, decorrente dalla firma della stessa, per il periodo di validità del relativo permesso di costruire.

Art. 2 - Urbanizzazione primaria/secondaria – descrizione⁵

La ditta convenzionata s'impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, come da progetto di esecutivo approvato dalla Giunta Comunale in data _____ con deliberazione n. _____ allegato al Permesso di Costruire concernente l'intervento edilizio di cui all'art. 1:

¹ Elenco indicativo.

² Nel caso di verifiche di competenza ASL.

³ Nel caso di verifiche con il Codice della strada.

⁴ Parere obbligatorio.

⁵ Elenco di massima.

1. Urbanizzazione Primaria:

a) *(elencare le opere)*;

L'importo globale presunto delle suddette opere primarie ammonta a Euro _____ + IVA _____% pari ad Euro _____ e quindi ad un totale Euro _____.

2. Secondaria:

a) *(elencare le opere)*;

L'importo globale presunto delle suddette opere primarie ammonta a Euro _____ + IVA _____% pari ad Euro _____ e quindi ad un totale Euro _____.

Art. 3. - Urbanizzazione primaria - Cessione delle aree, degli impianti e dei manufatti ovvero costituzione diritto perpetuo di uso pubblico – Aree ed opere soggette a servitù

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, dovranno essere realizzate contemporaneamente all'attuazione dell'intervento edilizio sul terreno distinto in Catasto al F. _____ mapp. _____ e che tali infrastrutture, unitamente alle aree, saranno oggetto di cessione al patrimonio comunale (ovvero: le opere di urbanizzazione sopra descritte saranno assoggettate a servitù di diritto perpetuo di uso pubblico, pertanto dette opere resteranno di proprietà privata con l'obbligo perenne da parte della ditta convenzionata delle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle stesse). L'importo previsto per tali opere ammonta ad Euro _____ IVA esclusa.

Art. 4 – Urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sopradescritte, dovranno essere realizzate contemporaneamente all'attuazione dell'intervento edilizio sul terreno distinto in Catasto al F. _____ mapp. _____ e che tali infrastrutture, unitamente alle aree di pertinenza, saranno oggetto di cessione al patrimonio comunale, (ovvero, quando trattasi di allacciamenti ai pubblici servizi, realizzati su aree private, saranno assoggettate a servitù di diritto perpetuo di uso pubblico, pertanto dette opere resteranno di proprietà privata con l'obbligo perenne da parte della ditta convenzionata delle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle stesse). L'importo previsto per tali opere ammonta ad Euro _____ IVA esclusa.

Art.5 - Termini massimi d'esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di che trattasi, sarà subordinata al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi della L.R. 19/2009.

Art. 6 - Scomputo degli oneri commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, eseguite dalla ditta Convenzionata, ammonta a Euro _____ (IVA esclusa), pertanto ai sensi di quanto previsto dalla Deliberazione di C.C. n. _____ del _____, sarà scomputato fino alla concorrenza degli oneri di costruzione commisurati all'incidenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria relativi all'intervento edilizio da attuare sul terreno distinto in Catasto al F. _____ mapp. _____;

Art. 7- Procedure per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione

L'esecuzione delle opere è di competenza della ditta convenzionata ed è/non è soggetta alle procedure ad evidenza pubblica come previsto dal D.Lgs. 163 del 12.04.2006 (codice degli appalti).

Di conseguenza, la ditta convenzionata, in qualità di stazione appaltante, è esclusiva responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione. Nell'individuazione dell'appaltatore, la Ditta dovrà applicare le medesime norme cui è tenuta l'amministrazione comunale quando affida l'esecuzione di lavori pubblici di corrispondente tipologia ed importo.

L'Amministrazione comunale ha poteri generali di vigilanza e controllo; in via esemplificativa e non esaustiva, provvede all'approvazione del progetto in linea tecnica ed economica e delle eventuali

varianti in corso d'opera e può chiedere alla stazione appaltante informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto.

Non potranno, in corso d'opera, apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune e ogni eventuale modifica o spostamento delle reti tecnologiche esistenti che si rendesse necessario, dovrà essere preventivamente concordata con il competente Ufficio Comunale e con gli Enti gestori delle medesime.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice e del Direttore dei Lavori, la ditta Convenzionata dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di tecnico iscritto al rispettivo albo nei limiti della competenza.

Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, nel caso si constati la presenza di impianti pubblici si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Comunale competente.

Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere l'apposita autorizzazione all'Ufficio Polizia Municipale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

La Ditta Convenzionata, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente atto. Il presente atto non pregiudica diritti di terzi e non incide sulla titolarità delle proprietà o di altri diritti reali relativi ai beni immobili in esso considerati.

Art. 8 - Attuazione del Permesso di costruire convenzionato.

La realizzazione delle opere in premessa indicate, dovrà rispettare i seguenti criteri:

- a) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere verificata ed attestata ai fini e per gli effetti degli Artt.11 da un tecnico abilitato esterno incaricato dalla lottizzante, previo assenso del Comune;
- b) ogni fabbricato, manufatto ed opere comportanti trasformazione edilizia e urbanistica, dovranno conseguire apposito e preventivo Permesso di Costruire e Denuncia di inizio Attività;

Art. 9 - Esecuzione dei lavori e relative responsabilità

L'esecuzione delle opere succitate sarà effettuata sotto il controllo tecnico degli uffici comunali competenti e/o da altri enti interessati, che avranno pertanto libero accesso al cantiere. Sarà cura della Ditta Convenzionata ottenere i Nulla Osta e le Autorizzazioni degli Enti gestori delle infrastrutture primarie da realizzare, compresa quella di competenza del Circolo Costruzioni Telegrafiche se necessaria, che dovranno essere allegare in copia alla segnalazione di inizio dei lavori da presentare al Comune;

I lottizzanti si obbligano a sollevare il Comune e gli Enti interessati, come di fatto sollevano, da ogni responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono per intero assunte dalla Ditta Convenzionata fino alla completa cessione/asservimento delle opere realizzate.

I manufatti e le opere di proprietà comunale che con l'esecuzione delle opere dovessero essere manomessi, saranno ripristinati a perfetta regola d'arte. In caso d'inadempienza si procederà a termini di legge.

Art. 9 – Tempi di esecuzione opere – collaudo

La Ditta Convenzionata si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione previste nella presente Convenzione prima o contestualmente agli interventi previsti sui fabbricati.

Tutte le opere previste nella presente convenzione dovranno essere realizzate, ultimate ed essere funzionanti, prima della richiesta del/dei certificato/i di agibilità del/dei fabbricato/i oggetto di intervento.

Il collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro e non oltre tre mesi dalla data di ultimazione

delle opere desumibile dalla relativa certificazione, previa richiesta della Ditta Convenzionata, da parte del/dei collaudatore/i designato/i dal Comune. Le relative spese saranno poste a carico della Ditta Convenzionata.

Alla richiesta di Collaudo da parte della ditta Convenzionata dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- dichiarazione di fine lavori, se non già preventivamente presentata;
- copia del frazionamento catastale approvato dall'Agenzia del Territorio competente, qualora dovuto;
- planimetrie complete ed aggiornate alla reale situazione di tutte le opere eseguite;
- certificato di regolare esecuzione delle opere a firma del Direttore dei Lavori, con allegati: certificato di conformità alle norme CEI, verbale di misurazione della messa a terra degli impianti elettrici, verbale di prova a pressione e portata degli idranti installati, verbale di prova e di messa in carico e tenuta della rete idrica, verbale di collaudo delle reti gas metano, elettrica e telefonica, approvati dagli Enti gestori, autorizzazione alla costruzione ed esercizio dell'impianto di pubblica illuminazione rilasciata dal Circolo Costruzioni Telegrafiche e telefoniche;

Art. 10 - Trasferimento degli immobili a terzi

In caso di trasferimento anche parziale degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, la Ditta Convenzionata, si obbliga a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nell'/negli atto/i di compravendita, da trasciversi ai sensi di Legge, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi acquirenti all'adempimento degli obblighi medesimi.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dall'avente causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile. Copia autentica della nota di trascrizione degli atti di cui sopra dovrà essere inviata a mezzo lettera raccomandata, al Comune.

Art. 11 - Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente Convenzione, la Ditta Convenzionata ha costituito una cauzione a mezzo di fideiussione bancaria/assicurativa, emessa in data _____ da _____, dell'importo _____ di €, _____, corrispondente al costo complessivo, comprensivo dell'I.V.A., delle opere di urbanizzazione da realizzare e risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto preliminare approvato.

La ditta Convenzionata si obbliga inoltre:

- a) ad integrare il valore della fideiussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si rivelasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi, secondo gli indici ufficiali del settore edilizio;
- b) ad integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempimenti.

Si dà atto che nel contratto di fideiussione è inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione dei benefici di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

La fideiussione sarà svincolata ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi, tutti gravanti sulla Ditta Convenzionata e contenuti nella presente convenzione. In caso d'inadempimento la cauzione di cui al comma precedente, potrà essere incamerata in tutto o in parte senza formalità previa semplice comunicazione alla ditta Convenzionata.

Art. 12 - Sanzioni

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno della ditta convenzionata, la risoluzione della convenzione nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'esecuzione delle opere, salvo eventuali proroghe da concedersi a termini di Legge;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dai progetti approvati o mancata ottemperanza a quanto eventualmente richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) inottemperanza a stipulare gli atti di cessione degli immobili e dei servizi come previsto al presente atto di impegno nonché rifiuto di provvedere alla consegna;
- d) mancato inserimento da parte dei lottizzanti negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente art. 12;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione o ad essa conseguenti;
- f) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporta anche le seguenti sanzioni:

- a) perdita di tutti i diritti per effetto della convenzione;
- b) acquisizione del diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere ed impianti eseguiti senza obbligo del Comune a compensi e rimborsi;
- c) Rideterminazione del contributo di costruzione afferente al permesso di costruire.

Art. 12 - Spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, sono a totale carico della Ditta Convenzionata, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Restano altresì a carico della Ditta Convenzionata:

- a) i compensi e le spese compresi gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione e frazionamenti catastali, ecc. delle aree cedute nonché i collaudi delle opere ed infrastrutture;
- c) gli oneri relativi alle spese di pubblicazione.

Art. 13 - Controversie

Qualunque contestazione o vertenza sorta fra le parti sull'interpretazione, esecuzione o risoluzione della presente convenzione e non composta amichevolmente, dovrà essere risolta davanti al giudice ordinario.

E io richiesto Segretario Comunale/Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono il ogni pagina.

Questo atto scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e vigilanza con mezzo elettronico, bollato in modo straordinario, occupa numero _____ pagine e fin qui della _____;

IL COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA

LA DITTA CONVENZIONATA

IL SEGRETARIO COMUNALE/NOTAIO