

**BOZZA**

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**AI SENSI DELL'ARTICOLO 16 DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 1987, N. 24 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, PER L'ATTUAZIONE DELLO S.U.A. RELATIVO ALLA ZONA D – AREE DI LAVORO – DEL VIGENTE P.R.G., A.I.O. N. ...., SUPERFICIE COMPLESSIVA .....**

L'anno duemila..., il giorno ..... del mese di ....., in....., innanzi a me dott. ...., ....., senza l'assistenza dei testi per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge ed il mio consenso d'accordo tra loro,

**sono comparsi i signori:**

....., nato a ..... e residente a ....., il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di ..... del Comune di Borghetto S. Spirito (c.f. ....), debitamente legittimato alla sottoscrizione ai sensi dell'art. .... del vigente Statuto Comunale e dal D.lgs. n. 267 del 2000, in forza di Ordinanza Sindacale n. .... del ....., che in copia conforme all'originale si allega alla presente atto sotto la lett. ....;

e

..... d'ora innanzi  
..... denominati Soggetti attuatori (o Soggetto attuatore).

**Premesso:**

- a) che lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Borghetto S. Spirito, individua, una zona denominata D – Aree di lavoro, destinata ad insediamenti produttivi, da attuarsi mediante S.U.A., stante la pertinente disciplina di piano;
- b) che la zona di cui sopra è stata oggetto del previsto S.U.A., a suo tempo approvato con deliberazione consiliare n. 19 del 22 marzo 1999;
- c) che detto S.U.A., peraltro, ha avuto attuazione solo parziale, stanti svariate difficoltà di coordinamento degli interessati quanto alle ipotesi urbanizzative previste, nonché alla luce della vicinanza di un'acqua pubblica e delle correlate previsioni restrittive;
- d) che, conseguentemente, la Civica Amministrazione si è determinata a promuovere una variante allo S.U.A., onde migliorarne gli assetti e – soprattutto – l'attuabilità;
- e) che, allo scopo, è stato conferito incarico all'Arch. Marinella Orso, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona, con determinazione R.S. ....;

f) che il progetto di variante si configura come **Variante** al vigente S.U.G., finalizzata a consentire :

1. Modifica della perimetrazione della zona F di PRG per ridefinizione del perimetro del lotto d'attuazione A6 nel rispetto dell'estensione complessiva della zona a servizi che anzi viene, seppur modestamente, ampliata in quanto:

- Superficie zona F ricompresa nel perimetro del lotto A6  
mq 125,00
- Superficie originariamente interna al lotto A6 ceduta alla zona F mq 140,00

2. Modifica delle destinazioni d'uso e del peso insediativo per ridefinizione del lotto d'intervento I1 nel quale viene ammesso intervento di ristrutturazione urbanistica con incremento della SLU e cambio di destinazioni delle volumetrie non residenziali in attività ricettiva (RTA).

3. Modifica delle destinazioni d'uso senza incremento del peso insediativo per introduzione delle destinazioni di pubblico esercizio nel lotto d'attuazione I7.

- Ammissibilità della destinazione di commercio all'ingrosso ed al minuto non alimentare , limitatamente alle categorie merceologiche ricomprese nel settore delle “Speciality – goods”

(quali calzature, autosaloni, mobilifici, ecc.) e  
con il limite massimo di 300 mq di superficie di  
vendita, in tutti i lotti produttivi.

**g)** che la variante allo S.U.A. interessa le medesime aree già  
oggetto del Piano originario;

**h)** che gli elaborati di variante allo S.U.A. sono stati consegnata al  
Comune in data ..... e sono composti, anche a seguito  
di successive integrazioni, dai seguenti elaborati grafici e  
descrittivi, ai sensi della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24, da  
intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e  
sostanziale della presente convenzione urbanistica:

·Tav. 1: Inquadramento urbanistico

·Tav. 2: P.P. approvato con Delibera di C.C. n. 19 del  
22.03.1999:

Assetto generale dell'ambito su piano quotato e Stato  
di attuazione

·Tav. 3: Proposta di piano in Variante : l'assetto complessivo  
dell'ambito

·Tav. 4: Proposta di piano in Variante su base catastale

·Tav. 5.1: Proposta di piano in Variante :

Le reti tecnologiche : fognatura, acque bianche ,  
acquedotto

- Tav. 5.2: Proposta di piano in Variante:
  - Le reti tecnologiche : gas metano, illuminazione –  
rete elettrica
- Tav. 6.1: Proposta di piano in Variante: profili e sezioni
- Tav. 7.1: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A1 –  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.2: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A2–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.3: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A3–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.4: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A4–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.5: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A5–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.6: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A6–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999

- Tav. 7.7: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A7–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.8: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A8–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.9: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto H1–  
Elaborato dello S.U.A. approvato con Delibera di  
C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.10: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto I1
- Tav. 7.11: Schemi tipologici, Lotto I7
- Tav. 8.1: Schemi tipologici opere di urbanizzazione secondaria :  
· parcheggio P5 – verde pubblico V3
- Tav. 8.2: Schemi tipologici opere di urbanizzazione secondaria  
· :parcheggio P4
- Tav. 9: Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria e  
· secondaria
- All. 1: Relazione illustrativa
- All. 2: Schedatura lotti produttivi attuati: dimensionamenti,  
funzioni insediate, documentazione fotografica
- All. 3.1: Articolazione e dimensionamento lotti esistenti e di  
previsione: comparazione tra le previsioni dello SUA

approvato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/1999

e lo SUA in variante

- All. 3.2: Progetto: lotti produttivi esistenti e di previsione;  
destinazioni d'uso ammissibili ed esigenze standards  
urbanistici
- All. 3.3: Tabella riepilogativa dati di progetto
- All. 3.4: Lotti di Attuazione esistenti (saturi o da potenziare) e  
di nuovo impianto: ripartizione aree per opere di  
urbanizzazione
- All. 4: Norme tecniche di attuazione
- All. 5: Elenco proprietà catastali private interessate da  
destinazioni  
  
· pubbliche e/o di uso pubblico (viabilità , parcheggi  
verde  
  
pubblico)
- All. 6: Schema di convenzione
- All. 7: Documentazione fotografica
- All. 8: Relazione finanziaria e fasi di attuazione
- All. 9: Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere  
architettoniche
- All. 10: Disposizioni in materia di risparmio energetico

- All. 11: Contenuti della Variante Contestuale ex art. 9 L.R. 24/87 e s. m. e. i.
  - All. 12: Relazione e norme geologiche, geotecniche e di rischio idraulico
  - All. 12.1: Carta di analisi
  - All. 12.2: Carta di sintesi
  - All. 12.3: Sezioni geologiche
- i)** che, onde conseguire l'approvazione della variante allo S.U.A., è stato attivato un procedimento concertativo per Conferenza dei Servizi, ai sensi degli artt. 59 ed 84 della legge regionale n. 36 del 1997 e s.m, in data ....., previo favorevole avviso del Consiglio comunale, espresso con .....
- j)** che detta Conferenza ha visto la partecipazione di ..... ed è stata favorevolmente definita, con Conferenza deliberante in data .....
- k)** che, stati le previsioni di S.U.A, il progetto, nell'area di proprietà dei Soggetti attuatori, si attua mediante convenzione con i privati attuatori, onde conseguire la necessaria urbanizzazione, ai sensi degli artt. 16 e 17 della legge regionale n. 24 del 1987;
- l)** che lo S.U.A. (v. artt. 10 e segg. N.A. e allegati ivi citati) precisa esattamente le prestazioni a carico dei singoli Soggetti



attuatori proprietari dei vari lotti di intervento, onde potere già definire, in sede di convenzione, i rispettivi obblighi urbanizzativi, nonché i singoli A.I.O. ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 24 del 1987;

**m)** che i Soggetti attuatori dei lotti in questione sono tenuti a presentare lo schema di convenzione entro anni uno dalla efficacia della variante allo S.U.A., dopodichè può operare il meccanismo di attuazione coattiva di cui all'art. 17 della legge regionale n. 24 del 1987;

**n)** che i Soggetti attuatori sopra precisati, le cui proprietà compongono l'A.I.O. n. ....; intendono procedere all'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, con riferimento al lotto di loro proprietà (.....), in conformità alle previsioni e prescrizioni tutte ivi stabilite, delle quali dichiarano di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;

**Tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Borghetto S. Spirito, come sopra rappresentato, ed i Soggetti attuatori di cui in premessa convengono e stipulano quanto segue.**

#### **Articolo primo**

#### **Oggetto della convenzione.**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione, con riguardo alle aree di proprietà dei Soggetti attuatori indicate in premessa, delle previsioni edificatorie ed urbanistiche dello Strumento urbanistico attuativo (SUA) relativo alla zona D – Aree di Lavoro del vigente Strumento urbanistico generale del Comune di Borghetto S. Spirito, specificate negli elaborati grafici e descrittivi e normativi di variante indicati nelle premesse, come definitivamente approvati, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Articolo secondo**

##### **Esecuzione di opere di urbanizzazione.**

1. I Soggetti attuatori (proprietari ..... ) si obbligano, nei confronti del Comune di Borghetto S. Spirito, a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione dello strumento urbanistico attuativo di cui in premessa, le seguenti opere di urbanizzazione, già indicate negli elaborati Tavv. 2, 4, 5.1, 5.2, 8.1, 8.2, 9 e All. 3.4 di piano e le cui caratteristiche principali risultano descritte nelle tavole tecniche e nei computi metrici estimativi (*verranno redatti prima della stipula*) che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

Per ogni A.I.O. andranno precisate le opere di spettanza, sulla base della ripartizione di Piano

2. I Soggetti Attuatori si obbligano a realizzare e a cedere al Comune (in quanto non già di proprietà comunale) le opere, i manufatti e gli impianti di cui al comma 1 del presente articolo, ivi comprese le aree di sedime, ovvero a destinare detti manufatti e le relative aree ad uso pubblico, in luogo della cessione, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24, secondo quanto all'uopo precisato dal Piano.

4. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, che dovranno essere oggetto del prescritto assenso edilizio ai sensi di legge, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

5. I Soggetti Attuatori si obbligano, altresì, a realizzare a propria cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo settimo della presente convenzione

### **Articolo terzo**

#### **Atti di cessione e assunzione di servitù per aree ed impianti di uso pubblico.**

1. I Soggetti attuatori si obbligano a cedere o a vincolare ad uso pubblico le opere, i manufatti e gli impianti di cui al precedente articolo due, nonché le relative aree. Allo scopo, il contratto od i contratti definitivi necessari per la cessione e per la costituzione del vincolo di destinazione ad uso pubblico sui manufatti e sulle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dalla presente convenzione, subordinatamente all'intervenuta positiva verifica di tutte le opere, e comunque entro il termine massimo di efficacia del piano.

2. La superficie delle aree da cedere o da vincolare indicata nella presente convenzione ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le Parti ma a spese del Soggetti attuatori, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

3. Le superfici da cedere o da asservire a destinazione pubblica vengono garantite libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione.

#### **Articolo quarto**

##### **Cessione aree per urbanizzazione o contribuzione sostitutiva.**

1. Stante la previsione di S.U.A. inerente l'obbligo di cessione di aree per di urbanizzazione primaria pari a mq. 42.235,83 e di urbanizzazione secondaria pari a mq. 21.413,72, secondo quanto specificato nell'allegato 3.2, i Soggetti attuatori si obbligano altresì alla cessione in favore del Comune di complessivi mq. .... (ogni A.I.O. avrà la sua quota) di superficie destinata a servizi all'interno del Piano, tra quella perimetrata nella TAV. 3, cessione che dovrà avere luogo prima del rilascio del primo Permesso di costruire.

2. Qualora i soggetti attuatori non siano in grado di procedere direttamente alla cessione della quota parte di aree loro imputata, gli stessi debbono versare – sempre prima del rilascio del permesso di costruire – una corrispondente somma, quantificata sulla base di un esborso di acquisizione ipotizzato pari 70 Euro per mq. (comprensiva di spese tecniche e per il procedimento espropriativo), volta permettere al Comune l'acquisizione coattiva senza oneri aggiuntivi, garantendo altresì il Comune, mediante apposita fidejussione, per l'eventuale insorgenza di maggiori oneri nel caso di contenziosi attivati dai proprietari espropriati. Detta garanzia, rilasciata nelle forme di cui al successivo articolo quattordicesimo,

sarà svincolata solo a seguito della definizione di tutti i procedimenti amministrativi e giurisdizionali inerenti gli espropri eventualmente resisi necessari.

3. E' esclusa ogni forma di scomputo del costo delle aree per urbanizzazione, sia in caso di esecuzione delle opere, che di sola cessione o contribuzione ai costi di acquisizione, trattandosi di aree tutte ricomprese nella superficie territoriale dello SUA e concorrenti alla dimostrazione del "rapporto di superfici" dettato dal PRG.

#### **Articolo quinto**

##### **Contributo di costruzione.**

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dallo strumento urbanistico attuativo di cui alle premesse e fermo restando il disposto di cui al successivo articolo settimo, i Soggetti attuatori si obbligano a corrispondere al Comune di Borghetto S. Spirito, ai fini dell'assentimento dei permessi di costruire relativi agli interventi di competenza, il contributo di costruzione, costituito da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione (limitatamente alle destinazioni non produttive eventualmente previste dall'A.I.O.), secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione di ciascuna istanza di permesso di costruire.

2. La quota di contributo di costruzione edilizia relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo sesto, verrà corrisposta in quattro rate semestrali, ai sensi dell'art. 16 del Testo unico sull'edilizia, approvato con D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m..

3. I Soggetti attuatori si impegnano a corrispondere al Comune relativamente agli interventi oggetto del presente atto, ove dovuta, la quota del contributo di costruzione concernente il costo di costruzione, nella misura e secondo quanto previsto dagli artt. 16 e segg. del T.U. sull'edilizia e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, nei termini e con le modalità stabiliti in sede di permesso di costruire, conformemente alla legislazione vigente.

4. A garanzia del pagamento delle rate differite i Soggetti attuatori costituiranno idonea garanzia all'atto del rilascio del pertinente permesso di costruire, nei modi previsti dal successivo articolo quattordicesimo.

#### **Articolo sesto**

##### **Opere di interesse generale.**

Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo che i Soggetti attuatori si impegnano ad eseguire, ai fini dell'applicazione degli artt. 11 e 12 della legge regionale n.

25 del 7 aprile 1995 il Comune precisa che nessuna di esse è qualificabile come di interesse generale.

#### **Articolo settimo**

#### **Scomputo dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere eseguite per urbanizzazione.**

1. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse esclusivo dell'operatore (voce B1 di cui alla tabella All. B alla legge regionale n. 25 del 1995), così come determinato al precedente articolo quinto con riferimento agli edifici da costruire in attuazione dello strumento urbanistico attuativo, sarà scomputato, al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi a tali fabbricati, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, il costo delle opere che i Soggetti attuatori si sono impegnati ad eseguire individuate al precedente articolo secondo.

2. Il costo di dette opere sarà stimato sulla base del progetto esecutivo delle opere stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'Unioncamere della Liguria e, per quanto in esso non previsto, sulla base del prezzario Opere edili edito dalla C.C.I.A.A. operante al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, inclusiva di



richiesta di scomputo. I relativi importi saranno diminuiti di una percentuale pari alla percentuale media di ribasso praticato nelle gare di appalto aggiudicate dal Comune nei sei mesi precedenti a detta richiesta; qualora in detto periodo non siano stati aggiudicati appalti, si farà riferimento al primo semestre antecedente. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione, come desunto dal progetto esecutivo, sarà calcolato al netto delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, collaudo) e dell'I.V.A., se dovuta.

**3.** E' esclusa ogni forma di scomputo del costo delle aree necessarie per l'urbanizzazione, sia in caso di esecuzione, che di sola cessione o contribuzione ai costi di acquisizione, in quanto aree tutte ricomprese nella superficie territoriale dello SUA e concorrenti alla dimostrazione del "rapporto di superfici" dettato dal PRG.

**4.** I Soggetti attuatori si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a carico di cui al precedente articolo secondo e a cedere o asservire ad uso pubblico le stesse e le relative aree, secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

5. Il costo totale delle opere di urbanizzazione, determinato con le modalità di cui al precedente 2° comma, potrà essere scomputato in misura proporzionale dal contributo da corrispondere in relazione alla superficie dei fabbricati, ove gli stessi siano oggetto di separati e successivi titoli abilitativi, fino alla concorrenza dell'importo dovuto per la relativa voce di contributo, determinato ai sensi dell'articolo quarto.

#### **Articolo ottavo**

##### **Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi.**

1. I Soggetti attuatori si obbligano, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

2. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, le Società a capitale pubblico, anche minoritario, ed i Consorzi tra Comuni per la gestione di servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune.

#### **Articolo nono**

##### **Destinazioni urbanistiche e norme edilizie.**

1. La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nello strumento urbanistico attuativo.

2. La progettazione esecutiva degli interventi, ai fini del rilascio dei permessi di costruire dovrà attenersi a quanto previsto dallo S.U.A...

3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 non asserviti all'uso pubblico rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nello strumento urbanistico attuativo, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

4. I fabbricati e ogni altra opera dovranno preventivamente essere assentiti con permesso di costruire, ovvero - ove ne sussistano le condizioni di legge - con D.I.A., conformandosi allo strumento urbanistico attuativo, nonché alle ordinarie norme e disposizioni di legge, dello strumento urbanistico generale vigente e di regolamento edilizio operanti in materia.

#### **Articolo decimo**

##### **Attuazione del piano.**

L'attuazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre attenersi ai seguenti criteri :

- a) ogni fabbricato ed ogni opera dovrà conseguire apposito e preventivo permesso di costruire, salvo l'assentimento di un unico permesso per più edifici od opere;

- b) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere accertata, come previsto al successivo articolo decimo dal civico Settore Lavori Pubblici;
- c) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione.

#### **Articolo undicesimo**

##### **Esecuzione delle opere di urbanizzazione, modalità di controllo e responsabilità relative.**

1. I Soggetti attuatori si obbligano per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare ed a rendere agibili e funzionali le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2 entro la presentazione della domanda volta ad ottenere il Permesso di Agibilità del/dei fabbricato/i interessati dalla presente convenzione.
2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assistite dal prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della progettazione esecutiva, corredata dall'elenco dei materiali e dei prezzi, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti, Aziende o Società preposte all'erogazione dei pubblici servizi.

3. Tale esecuzione sarà controllata dai competenti Uffici del Comune e dalle altre autorità eventualmente competenti. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.
4. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente convenzione.
5. I Soggetti Attuatori si obbligano a richiedere il Permesso di costruire concernente le opere di urbanizzazione anteriormente ovvero contestualmente alla richiesta del primo Permesso di costruire relativo agli interventi edificatori. Alla richiesta di Permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione dovrà essere allegato un cronoprogramma da cui risulti la sequenzialità degli interventi edificatori e delle relative opere di urbanizzazione. Le modalità e la tempistica dell'esecuzione di dette opere dovranno essere comunque preventivamente concordate con il civico Settore Lavori pubblici, sulla base del predetto cronoprogramma operativo, che potrà essere aggiornato in corso d'opera.
6. Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e

compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione per quanto riguarda i termini di consegna delle opere o di cessione di aree.

**7.** Le opere di cui al primo comma saranno soggette alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori, che assumono anche gli oneri relativi alle prestazioni professionali di un tecnico abilitato nominato dal Comune che, per conto dello stesso Comune, verifichi, anche in corso d'opera, la rispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto esecutivo approvato.

**8.** Detto tecnico, entro quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, provvederà a redigere una relazione circa la regolare esecuzione delle opere, con speciale riferimento alla conformità delle stesse al progetto esecutivo approvato, anche per quanto riguarda qualità, quantità e prezzi.

**9.** Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione della relazione di cui al precedente comma 9 da parte del civico Settore Lavori Pubblici.

**10.** Nel caso di esito negativo della stessa relazione, il Comune comunicherà ai soggetti attuatori le proprie osservazioni entro il

termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

**11.** I soggetti attuatori manlevano il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

**12.** Fino alla consegna delle opere al Comune, i soggetti attuatori dovranno provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

**13.** In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i certificati di agibilità delle opere previste dal SUA potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante silenzio-assenso, una volta ultimate le opere di competenza dell'A.I.O. e comunque l'urbanizzazione primaria, la rete viaria, l'acqua potabile e le fognature.

#### **Articolo dodicesimo**

##### **Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti e per la costituzione del vincolo ad uso pubblico sulle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.**

**1.** Il contratto definitivo od i contratti definitivi necessari al trasferimento della proprietà ovvero per la costituzione del vincolo ad uso pubblico delle aree, opere ed impianti, di cui al precedente articolo secondo saranno stipulati entro il termine massimo di efficacia del piano, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere

previste dal presente atto e, in ogni caso, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima relazione di cui al precedente articolo 10.

**2.** Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di costituzione di servitù, fatte salve le superfici minime previste dallo S.U.A per il rispetto del d.m 2 aprile 1968, n. 1444.

**3.** Le aree e le opere da cedere o da asservire asservire a destinazione pubblica vengono garantite libere da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

**4.** Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.



5. Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostituiva di prestazioni non imponibili, non è soggetta all'I.V.A.

#### **Articolo tredicesimo**

##### **Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione.**

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, nonché la pulizia, dei manufatti e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi dell'articolo due è a carico del Comune.

2. E' invece a carico dei soggetti attuatori e loro successori e aventi causa, in perpetuo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione all'uso pubblico, ad esclusione della nettezza urbana, che rimane invece a carico del Comune.

3. L'alimentazione della rete della pubblica illuminazione è a carico del Comune.

#### **Articolo quattordicesimo**

##### **Garanzie.**

1. I Soggetti Attuatori, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegnano a realizzare con la presente convenzione, consegneranno al Comune, prima del rilascio del primo Permesso di costruire inerente gli

interventi edificatori di competenza previsti dallo SUA, idonee garanzie cauzionali prestate mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di assicurazioni o istituto di credito autorizzati, di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

**2.** L'importo delle garanzie sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione (comprensivo di IVA e maggiorato di una percentuale del 5% - cinqueper cento - per oneri amministrativi e tecnici), che i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare ai sensi della presente convenzione, stimato con le modalità indicate dal precedente articolo settimo. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

**3.** Le garanzie prestate (aggiuntive rispetto a quelle di cui al precedente articolo quarto) verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantaper cento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentaper cento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dai soggetti

attuatori con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.

**4.** Il restante 10% (dieci per cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata o di costituzione servitù d'uso pubblico, fino all'approvazione da parte del civico Settore Lavori pubblici della relazione di cui al precedente articolo 9, comma 9.

**5.** Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori ed alla cessione delle relative aree, i soggetti attuatori si obbligano a integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

**6.** Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sui soggetti attuatori in forza della presente convenzione.

**7.** In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima

richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

8. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

#### **Articolo quindicesimo**

##### **Asservimento delle aree necessarie all'edificazione e costituzione del vincolo a parcheggio privato pertinenziale**

I Soggetti Attuatori sottoscrivendo la presente convenzione si obbligano, prima del rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati, a:

- a) asservire, a favore del Comune di Borghetto S. Spirito, le aree necessarie all'edificazione con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari;
- b) vincolare ai fabbricati, con atto regolarmente registrato e trascritto nei registri immobiliari, la superficie destinata a parcheggio privato pertinenziale ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato da ultimo dall'art. 2, comma 2, legge 24 marzo 1989, n. 122.

## **Articolo sedicesimo**

### **Inadempienze**

1. In caso di inadempimento da parte dei soggetti attuatori alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero strumento attuativo o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno dei soggetti attuatori, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso, nei seguenti casi :

- a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;

- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte dei soggetti attuatori, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo diciassettesimo.

#### **Articolo diciassettesimo**

##### **Elezione di domicilio**

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, i Soggetti attuatori dichiarano di eleggere domicilio in .....
2. Qualunque modificazione del domicilio, come sopra eletto, non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

#### **Articolo diciassettesimo**

##### **Trasferimento**

1. Il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dai soggetti attuatori in forza della presente

convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale del compendio immobiliare interessato, oggetto dello SUA, ad altro soggetto.

2. Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto dello strumento urbanistico attuativo, i soggetti attuatori si obbligano a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati, in solido con gli aventi causa all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione.

3. Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata. Tale dissenso potrà essere opposto dal Comune solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

4. Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo tredicesimo.

### **Articolo diciannovesimo**

#### **Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti.**

La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei previsti vincoli di destinazione all'uso pubblico o di altri eventuali diritti reali.

### **Articolo ventesimo**

#### **Trascrizione**

La presente convenzione, gli atti di cessione ed i contratti attuativi da essa previsti saranno registrati e trascritti a cura e spese dei Soggetti attuatori.

### **Articolo ventunesimo**

#### **Spese**

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico dei soggetti attuatori, che chiederanno tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.
2. Sono a carico dei soggetti attuatori tutti i relativi compensi e spese, compresi gli oneri tributari, nonché gli esborsi inerenti la



picchettazione, misurazione e consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

#### **Articolo ventiduesimo**

##### **Controversie**

Ai sensi della legge 21 luglio 2000 n. 205, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

Borghetto S. Spirito, li .....