PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

UNITA' TERRITORIALE 7.3 - S. S. I. 7. d. 3
AMPLIAMENTO CAMPUS SCOLASTICO - LA CERNIERA

Convenzione

26 GEN. 2022

COMUNE DI SAN VINCENZO
Provincia di Livorno

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA SCHEDA " SSI.7.d.3 CERNIERA – AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO (UT 7.3)" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'anno duemila---- e questo giorno ..... del mese di ..... alle ore..... nella sede ..... di Via ..... n. .. avanti a me ..... senza l'assistenza di testimoni, per averne le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, si sono personalmente presentati da un lato:
i Signori
1) ----------nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____
residente in _____ (_____), via _____, ____, in qualità di titolar__ della
proprietà _____ dell'area situata nel Comune di San Vincenzo (provincia di Livorno), individuata a__ mappale_ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.., di mq _____;
2) ---
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «concessionario », da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
_____ del Comune di _____, 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. ____ in data _____ e con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000 ed art. 45 del vigente regolamento per l'ordinamento degli uffici e servizi , nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

che il concessionario è proprietario delle aree contraddistinte al N.C.T. / C.F. del comune di San Vincenzo al foglio n. ... mappale n. ... dichiarando di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
che l'Amministrazione Comunale è dotata di un P.R.G., costituito dal Piano Strutturale, adottato in data 05.03.1998 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26, approvato in data 25.09.1998 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81, e dal Regolamento Urbanistico, adottato in data 29.10.1999 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65, approvato in data 28.02.2000 con deliberazione del Consiglio comunale n. 18;
che il piano strutturale ha inserito l'area nel sottosistema insediativo del paese nuovo I.7, nell'unità territoriale 7.3;

2 6 GEN. 2005

che le previsioni del Piano Strutturale, relative alla zona in oggetto, sono state attuate dal Regolamento Urbanistico al titolo IX – interventi che per la loro complessità e rilevanza sono subordinati a piano attuativo. Schede normative D) art. 28 L.R. 5/95;
che deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del ..... e con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ..... è stata , rispettivamente adottata ed approvata apposita variante al Regolamento urbanistico , contestuale al piano attuativo, al fine della specificazione degli obbiettivi del piano stesso e destinazione della capacità edificatoria ad edilizia privata in parte convenzionata ;
che l'obbiettivo degli strumenti urbanistici è la realizzazione di edilizia residenziale privata ,di cui mq 1800 di Superficie lorda di pavimento in regime di edilizia privata convenzionata , la dotazione di attrezzature d'interesse comune e l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti;
che l'Indice di utilizzo Territoriale è pari a 0.07 mq di superficie lorda di pavimento su mq. di superfici territoriale, secondo le definizioni dell'art. 4 delle norme del Piano strutturale;
che la suddetta capacità edificatoria è destinata a residenza ed attività urbane, e non comprende le eventuali quantità destinate ad attrezzature pubbliche, ad attività di servizi per l'istruzione e attrezzature di interesse comune;
che l'intervento è subordinato a piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'intero ambito;
che il piano attuativo di iniziativa pubblica avente valore di piano di lottizzazione è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del ..... ;
che il piano attuativo di iniziativa pubblica avente valore di piano di lottizzazione è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ..... e costituito dai seguenti allegati:

Tav. n. 1 - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano – 1:1.000
Tav. n. 2 - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano – 1:2.000
Tav. n. 3 – Rilievo – 1:1.000
Tav. n. 4 – Planimetria generale di progetto - 1:1000.
Tav. n. 5 – Planimetria di progetto – 1:1.000
Tav. n. 6 – – Progetto del suolo – 1:1.000.
Tav. n. 7 – Sezioni – 1:1.000
Tav. n. 8 – Particolari costruttivi e foto
Relazione illustrativa
Norme tecniche di attuazione
Schema di convenzione
Valutazione degli effetti ambientali
Individuazione delle aree catastali interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà – 1:2.000
Computo metrico estimativo
Relazione geologico – tecnica – Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti costituita dai seguenti allegati :

26 GEN. 2005

-relazione geologica –tecnica di fattibilità
tav. 1 – carta geologica
tav.2 – carta geomorfologia
tav. 3 – carta ad indirizzo idrogeologico e dei dati di base
tav. 4 – sezioni litotecniche
tav. 5 carta della fattibilità
Studio idrologico – idraulico – Dott. Ing. N. Lenza e Dott. Ing. S. Daminano costituito dalla relazione e dai seguenti allegati:
Tav. 01 – stato attuale
Tav. 02 – sezioni trasversali
Tav. 03 – planimetria generale – stato progetto
Tav. 04 – sezioni tipo
Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6 ,1C1,1C2, 1F1,1F2 ,3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "Carta della Fattibilità" già allegate al Regolamento Urbanistico.

Che il suddetto piano è allegato alla presente convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale

che è prevista la cessione gratuita delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e dei servizi.

che è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla parte residenziale, secondo le quantità indicate nel piano attuativo approvato;

che le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico del concessionario, ai sensi della legge regionale 52/99 art. 25 comma 5, per cui non è dovuta la quota parte degli oneri riferiti alla urbanizzazione primaria;

che il concessionario si obbliga, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, al versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria non scomputata per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione, secondo gli importi, vigenti al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, e con le modalità che saranno indicate nelle stesse concessioni;

che il concessionario ha accettato l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore e la realizzazione degli interventi ammessi con la sottoscrizione della presente convenzione, prevedendo la cessione delle aree e la realizzazione delle opere, necessarie al raggiungimento degli obbiettivi fissati dal P.R.G.;

che è prevista, dal piano attuativo approvato, la realizzazione di edifici per mq. 1800 di SLP in regime di edilizia convenzionata.

Che è interesse dell'amministrazione comunale far realizzare gli edifici suddetti, prima o contestualmente gli altri interventi di carattere residenziale, per cui la convenzione relativa al suddetto intervento di edilizia convenzionata ,da approvare con atto consiliare in conformità con quanto previsto dalla legge regionale 52/99 art. 21 e seguenti ed alla

2 6 GEN. 2005

delibera Consiglio regionale n. 260 del 23.5.1978, dovrà essere stipulata prima del rilascio delle altre concessioni edilizie;
che parte dell'area per circa mq _____ in posizione _____ , è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
che parte dell'area per circa mq _____ in posizione _____ ricade in area a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino Toscana Costa adottato con deliberazione della Giunta Regionale ~~(n. 831 del ……/2001)~~ 1330 del 20 .12.2004 e pertanto oggetto delle misure di salvaguardia di cui all'art. 26 delle relative norme di piano;
che il concessionario dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e di non aver contratto precedentemente al presente atto obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni in essa contenuti;
Tutto ciò premesso e considerato.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE
ART. 1
OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il concessionario si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
3. Il concessionario è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal concessionario non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2
Durata

1. La durata della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci) dalla data di stipula della stessa, fermo restando che gli interventi dovranno essere realizzati nei termini di validità dei titoli abilitativi rilasciati, per i vari interventi, a seguito della stipula della presente convenzione.
2. Salvo non sia previsto un termine più breve, l'esecuzione di tutte le opere poste a carico del concessionario dalla presente convenzione debbono essere eseguite e

2 6 GEN. 2005

collaudate entro il termine massimo di cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 3
Oneri di urbanizzazione e contributi

1. Il concessionario, in relazione all'art. 18 della legge regionale 14 ottobre 1999 n. 52, ed alle previsioni adottate dall'Amministrazione comunale ai sensi di legge, aventi per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, **se non totalmente scomputati** ai sensi dell'art. 5 e pertanto con l'espressa dizione "salvo conguaglio", secondo la tariffa allora vigente, con i modi e le garanzie stabilite dal Comune e dalla Legislazione vigente .
2. La quota di contributo di cui all'art. 18 della legge regionale 14 ottobre 1999 n. 52, inerente il costo di costruzione, sulla base dei parametri adottati dalla Amministrazione Comunale al momento del rilascio delle concessioni edilizie, dovrà essere determinata prima del rilascio della concessione edilizia, e versata secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e dalla legislazione vigente. Tale quota non si applica all'edilizia convenzionata ex art. 21 lrt n. 52/99 .
3. Contestualmente alla stipula della presente convenzione il concessionario versa la somma di euro _____(_____) a titolo di rimborso all'Amministrazione comunale per le spese tecniche, indagini e progettazioni inerenti la redazione del Piano attuativo.
4. Il concessionario , essendo tenuto alla cessione delle aree necessarie per le opere di riduzione del rischio idraulico , anche esterne al comparto ed eventualmente di proprietà di terzi , sarà tenuto al rimborso della eventuale indennità di esproprio sostenuta dall'Amm.Comunale e di tutte le spese connesse..

ART. 4
Opere di Urbanizzazione

1. Sono a carico del concessionario, così come previsto dalla L.R. 52/99 art. 26 comma 5, tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria , come indicate negli elaborati del piano di lottizzazione e tutti gli oneri di allacciamento degli impianti tecnologici ai pubblici servizi , e che saranno meglio specificate nel progetto esecutivo di cui in prosieguo.
2. Le opere di urbanizzazione , di importo inferiore alla soglia comunitaria , dovranno essere eseguite a cura e spese del concessionario sulla base delle prescrizioni impartite dalla competente Amministrazione in attuazione di un progetto esecutivo, redatto da tecnici abilitati individuati dal concessionario , a cura e spese del Concessionario, da approvarsi con delibera di Giunta comunale.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46.

26 GEN. 2005

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali nonché con le risultanze del progetto di eliminazione del rischio idraulico . Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.
5. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro _3_ (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. In caso di mancato rispetto del termine di cui sopra , salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al concessionario, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese dei concessionario.
6. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari , affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche e servizi pubblici.. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei concessionario. Il progetto esecutivo deve comunque tener conto delle opere di cui sopra in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
7. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità al grado qualitativo in uso per le opere pubbliche comunali e si applicano le seguenti prescrizioni :

a) la direzione, l'assistenza e collaudo delle opere di cui trattasi sarà a totale carico del concessionario, riservandosi il Comune la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore;
b) prima dell'inizio di ciascun lavoro, dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo di lettera raccomandata, affinché esso possa seguire tutti i controlli, indipendentemente dal collaudo finale;
c) in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o di deficienza nella qualità e quantità dei materiali, i tecnici comunali o incaricati dall'amministrazione , che avranno libero accesso ai cantieri, potranno predisporre la immediata sospensione dei lavori , nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come può predisporre una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi del comparto;
d) tutte le opere potranno essere collaudate in corso d'opera, da eseguirsi secondo la discrezionale volontà dell'Amministrazione Comunale o su richiesta specifica del concessionario.
e) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166.

26 GEN. 2005

f) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.T o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

g) Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

8. Tutte le opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del primo certificato di abitabilità dei fabbricati residenziali e comunque entro _/60 _ mesi dalla data di stipula della presente convenzione .
9. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso (concessione edilizia) relativo agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso (concessione edilizia)quindi , ad eccezione di quelli inerenti le opere di sistemazione idraulica., può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione destinate a servizio dell'intervento richiesto,
10. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire comunque con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse .
11. Il concessionario si obbliga pertanto alla realizzazione delle opere suddette, prima o contestualmente alla realizzazione dei fabbricati, sulla base di un cronoprogramma che dovrà far parte integrante del progetto esecutivo .
12. Resta fermo che non potranno essere rilasciati i certificati di abitabilità dei fabbricati, fino a che non saranno rilasciati i certificati di collaudo e di presa in carico delle opere di urbanizzazione.
13. L'amministrazione comunale ha la facoltà di sospendere i lavori di realizzazione dei fabbricati nel caso in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultino insufficienti, o comunque percentualmente in difetto rispetto al programma suddetto.
14. In tal caso la ripresa dei lavori di realizzazione dei fabbricati avverrà solamente dopo che tali opere saranno completamente realizzate.
15. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «come costruito » che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

ART. 5
Strada urbana di PRG

1. Il concessionario si obbliga , a sua cure e spese, alla realizzazione della strada urbana di collegamento tra la via Gonfalonieri e la Provinciale Aurelia ,cd. Cerniera , strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto

26 GEN. 2005

oggetto del piano di lottizzazione, in quanto ,come prevista dal Piano Regolatore generale, a servizio di un territorio più vasto.

2. La realizzazione della strada dovrà essere attuata sulla base di apposito progetto esecutivo, con gli stessi obblighi e modalità di cui al precedente articolo 4 .
3. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato ,pena la sospensione delle rilascio delle concessioni edilizie e dei lavori di quelle eventualmente già rilasciate, all'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione. Il progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche dovrà essere approvato con delibera di Giunta comunale.
4. L'opera dovrà essere realizzata , collaudata e presa in carico dall'Amministrazione Comunale, con apposito verbale, entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.
5. Il costo dell'opera ,quantificato nel computo metrico estimativo allegato al piano in e meglio definito nel relativo progetto esecutivo è scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
6. Il costo dell'opera realizzata deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo superiore agli oneri di urbanizzazione secondaria ,il maggior onere rimane a carico del concessionario; qualora sia documentato un costo inferiore , sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione ed entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti, a conguaglio, i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di sospendere i lavori, di realizzazione dei fabbricati, nel caso in cui il suddetto termine non fosse rispettato, sono fatti salvi ulteriori periodi che potranno essere concessi dall'amministrazione stessa, per casi di forza maggiore, o per comprovati e documentati imprevisti nella realizzazione della strada stessa.

ART. 6
Opere di riduzione del rischio idraulico

1. Il concessionario si obbliga, a sua cure e spese, alla realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico previste ed indicate dallo Studio ideologico Idraulico e dalla Relazione Geologico Tecnica di Fattibilità del Piano Attuativo, sulla base di apposito progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche che dovrà essere approvato ed omologato dalla competente Autorità di Bacino, prima di essere sottoposto all'approvazione della giunta comunale.
2. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato all'autorità di Bacino ed all'Amministrazione Comunale entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. Il progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche dovrà essere approvato con delibera di Giunta comunale.

26 GEN 2005

3. L'opera dovrà essere realizzata , collaudata e presa in carico dall'Amministrazione Comunale, con apposito verbale, entro sei mesi dal termine di ultimazione lavori previsto dal progetto ~~mesi dalla approvazione ed omologazione del progetto~~.
4. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata di cui al Piano Assetto Idrogeologico valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 26 (27) del citato Piano.(Delibera GRT n.1330/04)

ART. 7

Collaudo delle opere

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo , il concessionario presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del concessionario che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei concessionario ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
4. Le opere di riduzione del rischio idraulico dovranno essere collaudate a cura delle competenti autorità di bacino e a spese del concessionario.

ART. 8

Cessione aree

1. Il concessionario, in relazione al disposto del comma 5, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche, nonché in relazione alle previsioni del regolamento urbanistico, scheda SSI.7.d.3, attuate con il piano attuativo di iniziativa pubblica citato in premessa, con la stipula del presente atto, cede gratuitamente all'amministrazione comunale, e trasferisce con effetto immediato, dalla data del presente atto, la proprietà delle aree indicate nel Piano di Lottizzazione tav.4 planimetria di progetto e destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico attrezzato, alla Viabilità veicolare e marciapiedi e viabilità pedonale, necessarie per la realizzazione della strada urbana di PRG, destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, necessarie per le opere di riduzione del rischio idraulico ancorché esterne al comparto oggetto del Piano.

26 GEN 2005

2. Tali aree sono individuate al foglio ... con le particelle..... del N.C.T. del comune di San Vincenzo, riportate nella planimetria catastale allegata con la lettera ....) giusto tipo di frazionamento redatto dal ..... ed allegato al presente atto.
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 di lottizzazione 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 concessionario possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. Il concessionario 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 assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accettate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il concessionario è obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il concessionario proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 9

manutenzione e consegna delle aree e delle opere

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei concessionario sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune,sino alla scadenza dei termini di cui all'art. 7 comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 7 , l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il _30___ % degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione o effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione . Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del concessionario, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il __70___ % della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione, o effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione

ART. 10

Edilizia Convenzionata

26 GEN. 2005

1. Il concessionario si obbliga alla realizzazione di mq. 1800 di Superficie Lorda di Pavimento, ad uso residenziale in conformità con le indicazioni ed individuazioni grafiche delle tavole di piano e con l'art. 4 letter e) e h) delle N.T.A., in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli articoli 21 e 22 della legge regionale n. 52/99.
2. Tale superficie è già stata individuata nel piano attuativo approvato posto a ovest della lottizzazione.
3. Il prezzo di cessione dei suddetti alloggi, del canone di locazione e di quant'altro specificato nell'art. 22 della legge regionale citata, sarà oggetto della relativa convenzione tipo , da approvare con atto consiliare in conformità allo schema regionale , attualmente delibera CRT n.26° del 23.5.1978, da sottoscrivere prima del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati residenziali non convenzionati e comunque entro –6 (sei) mesi dalla data della presente convenzione..
4. I lavori di realizzazione del suddetto edificio dovranno iniziare entro ...tre..... (..) mesi dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione ed essere terminati entro 24 (...) mesi dalla data stessa.

ART. 11
Garanzie

1. Il concessionario in relazione al disposto del paragrafo IV, comma 5, dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere e delle obbligazioni di cui alla presente convenzione ha costituito:
   polizza fideiussoria n. ..... del .....dell'importo complessivo di € ..... (euro.....) con scadenza incondizionata fino al _____ a garanzia delle opere di cui all'art. 4 della presente convenzione), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, oltre I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
   polizza fideiussoria n. ..... del .....dell'importo complessivo di € ..... (euro.....) con scadenza incondizionata fino al _____a garanzia delle opere di cui all'art. 5 della presente convenzione. come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, oltre I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo.
   polizza fideiussoria n. ..... del .....dell'importo complessivo di € ..... (euro.....) con scadenza incondizionata fino al _____ a garanzia delle opere di cui all'art . 6 della presente convenzione come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, oltre I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo,
2. Le assicurazioni presentate dovranno essere adeguate al costo definito in sede di approvazione dei progetti esecutivi relativi alle opere sopra indicate , ove superiore , entro dieci giorni dall'approvazione da parte dell'amministrazione comunale dei progetti stessi.

26 GEN. 2005

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del concessionario, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il concessionario è obbligato in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui sopra , essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei concessionario di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 12
Vincoli

1. Il concessionario dichiara di porre a carico dei garage, delle aree, degli spazi, appositamente asserviti al parcheggio, previsti dalla legge n. 122/89, che saranno indicati, nei singoli progetti, con le quantità ivi previste, vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari, residenziali indicate nei progetti stessi.
2. Il concessionario dichiara che il garage, le aree, gli spazi, destinati al parcheggio non possono essere alienati separatamente dalle unità immobiliari di cui costituisce pertinenza, avendo l'obbligo di richiamare negli atti di compravendita la esistenza del vincolo medesimo.

ART. 13
Trasferimento dei beni immobili

1. Qualora il concessionario proceda alla alienazione dei fabbricati e delle aree e dificate, relative alla presente convenzione, dovrà rendere noto e trasmettere agli acquirenti, gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata dal Comune, impegnandosi fin da ora ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, tutti gli obblighi della presente convenzione.
2. In detti atti di trasferimento dovrà essere riportata la seguente dizione: "l'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data ..... al n. ..... di repertorio,

26 GEN. 2005

accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, l'acquirente si impegna pertanto ad osservare dette norme ed inserire le clausole di convenzione in eventuali atti di t trasferimento dei beni immobili, con le stesse modalità e procedure sopra esposte".

ART. 14

Garanzie cessione aree

1. Il concessionario assume nei confronti del Comune le garanzie di legge, dichiarando, in relazione agli art. 6 e 9. , che il terreno oggetto del presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è a lui pervenuto in forza di..... e che lo stesso immobile è libero da iscrizioni ipotecarie , da trascrizioni pregiudizievoli , da privilegi anche fiscali , da vincoli , da diritti reali anche parziali spettanti a terzi ed in genere da ogni e qualsiasi vizio e situazione pregiudizievole che impedisca al Comune il pieno e libero godimento nonché uso dell'immobile.
2. Il concessionario cedente è tenuto all'evizione come per legge.

ART. 15

Inadempienze e casi di decadenza

1. In caso di inadempienza da parte del concessionario ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona che a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di 15 (quindici) giorni.
2. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.
3. Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del concessionario la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita, nei seguenti casi:
    a. esecuzione delle opere d'urbanizzazione e di riduzione del rischio idraulico in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per rispetto alla convenzione;
    b. il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e sevizi previsti dalla convenzione;
    c. il mancato inserimento nei contratti di compravendita dei lotti delle clausole di cui all'art. .12 e 13;
    d. le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.
    e. la mancata sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 10

ART. 16

spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione egli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle

26 GEN. 2005

aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del concessionario

ART. 17

trascrizione e benefici fiscali

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale;
4. Per tutto quanto non previsto dal presente atto valgono le normative vigenti in materia.

La presente convenzione, costituita da una premessa e da ___articoli, n. __allegati viene letta, confermata e sottoscritta dalle parti per accettazione.

IL CONCESSIONARIO
IL COMUNE

2 6 GEN. 2005