

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno 2024, il giorno _____ del mese di _____ in _____ ,
davanti a me _____ , iscritto al collegio notarile di _____ ;

senza l'assistenza di testimoni, ai quali i comparenti di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano, sono presenti i signori:

- _____ , nato a _____ , il _____ ,
residente in _____ , VIA _____ CAP _____ , C.F. _____ ;

quale legale rappresentante della società

con sede in _____ , I _____ CAP _____ ;

il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di ditta proprietaria da qui in poi definita "ditta lottizzante";

- il comune di _____ , rappresentato da _____ ,
nato a _____ , il _____ , residente in _____ ,
C.F. _____ ;

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____ ,
per conto e in rappresentanza dell'Amministrazione del Comune di _____ ,

con sede legale in _____ ,

C. F. _____ ;

a questo atto autorizzata dal Decreto Sindacale n° _____ del _____ ,

che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n° _____ del _____ ,

esecutiva a termini di legge che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B" e da qui in poi definita verrà indicata come "Comune";

comparenti tutti della cui identità e piena capacità giuridica sono io Notaio personalmente certo;

PREMESSO CHE:

- con delibera di Giunta Comunale n° _____ , è stato approvato il _____ e lo schema della presente convenzione;
- Intervento:
Residenze Cristallo sito nel Comune di Vigonovo,
censito al N.C.T. come segue:
Foglio: 4, Mappali: 501
classificato dal P.I. vigente a destinazione Residenziale
- la ditta lottizzante rappresenta la proprietà del 100% degli immobili e delle aree ricadenti nel perimetro del piano urbanistico;

- su detta area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico -architettonica, idrogeologici, sismici o altri che ostacolano alla realizzazione dell'intervento in oggetto o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- la ditta lottizzante intende dar corso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed all'attuazione dell'intervento in oggetto secondo le previsioni di cui ai seguenti elaborati, già allegati alla delibera di Giunta Comunale n° del di approvazione dell'intervento in oggetto e che si intendono integralmente richiamati alla presente convenzione:

TAV. n°	Descrizione
01	ELENCO ELABORATI GRAFICI
02	INQUADRAMENTO
03	PLANIVOLUMETRICO E STANDARD URBANISTICI
04	STATO DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
05	STATO DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
06	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
07	PROGETTO ARCHITETTONICO DI MASSIMA
08	RILIEVO TOPOGRAFICO
Allegato A	Elenco Elaborati
Allegato B	Relazione Tecnico Illustrativa
Allegato C	Documentazione Fotografica
Allegato D	Visura Catastale
Allegato E	Schema di convenzione
Allegato F	Norme Tecniche
Allegato G	Prontuario Mitigazione
Allegato H	Computo Metrico Estimativo
Allegato I	Geologica e Geotecnica

- che ai sensi dell'art. della il Comune e la ditta lottizzante intendono pertanto definire in questa convenzione le modalità, i tempi e le garanzie per la realizzazione delle opere e delle attività contemplati dall'intervento in oggetto in modo da dare ad esso piena ed unitaria attuazione;
- tutto ciò premesso e ritenuto integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La ditta lottizzante che presta al Comune di Vigonovo la più ampia ed illimitata garanzia in ordine alla proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna per sé, eredi ed aventi causa, ad urbanizzare l'area di sua proprietà, in conformità alla predetta di Giunta Comunale n° del alla quale si fa espresso riferimento e agli elaborati dell'intervento in oggetto approvati con la predetta deliberazione, nonché ai pareri in premessa richiamati,

2. Le opere di urbanizzazione evidenziate e descritte nel progetto potranno essere suscettibili di modifiche, precisazioni e integrazioni in sede di presentazione del progetto esecutivo relativo alle stesse.

ART. 2 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'intervento in oggetto approvato prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria a servizio esclusivo delle zone residenziali, indicate nelle planimetrie di progetto:
 - realizzazione delle opere stradali, segnaletica verticale ed orizzontale, dei parcheggi e dei marciapiedi come riportato negli elaborati progettuali;
 - realizzazione rete fognaria per acque nere;
 - realizzazione rete fognaria per acque bianche;
 - realizzazione dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile d'intesa con la ditta concessionaria del servizio;
 - realizzazione, d'intesa con il distributore del servizio, della rete di distribuzione dell'energia elettrica ad uso privato;
 - realizzazione di condotte e quanto necessario al passaggio dei cavi di telefonia fissa e mobile;
 - realizzazione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta e degli spazi destinati all'uso comune;
 - realizzazione di impianto per colonnine di ricarica elettrica e relativa installazione;
 - sistemazione degli spazi di verde pubblico e arredo urbano;
 - tutto quanto espressamente necessario e previsto dal progetto stesso ed in particolare dal computo metrico estimativo e dalle tavole approvate con delibera di Giunta Comunale n° del _____ ,
2. Le opere sopra descritte nelle tavole di progetto, nei documenti e negli allegati che formano parte contestuale allo stesso e saranno meglio precisate e definite in sede di progetto esecutivo.
3. Scomputi:
 - A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria la ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, a servizio esclusivo delle zone residenziali, ricadenti sulla proprietà propria per una superficie complessiva di circa 269,22 mq risultante dal seguente prospetto:
 - Verde Primario_____67,16 mq
 - Parcheggio Primario e area di manovra_____202,06 mq

per un importo stimato in via preventiva di € 36.143,92 (trentaseimilacentoquarantatre/92 euro)

 - Gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono completamente monetizzati per un importo stimato in via preventiva di € _____ (euro).

4. La ditta lottizzante si obbliga a richiedere all'esecutore delle opere apposita dichiarazione relativa agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla L. 136/2010 prevedendo apposito contratto d'appalto che il mancato utilizzo del bonifico bancario ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni finanziarie relative all'appalto, costituisce, ai sensi dell'art. 3 c.9 bis L. 136/2010 causa di risoluzione del contratto di appalto.
5. La ditta lottizzante e l'appaltatore si impegnano a custodire in maniera ordinata e diligente la documentazione che attesta il rispetto delle norme sulla tracciabilità delle operazioni finanziarie e delle movimentazioni relative ai contratti di esecuzione dei lavori e prestazioni di servizi e forniture, in modo da agevolare eventuali verifiche da parte dei soggetti deputati ai controlli.

ART. 3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. In sede di rilascio del permesso di costruire o dei singoli permessi di costruire, il Concessionario sarà esonerato dal corrispondente gli oneri afferenti al contributo di urbanizzazione primaria, essendo l'importo totale delle opere primarie da realizzare superiore di quello tabellare vigente, in quanto:
VOLUME INTERVENTO: _____ 2.460,20 mc
VOLUME ASSOGGETTATO AL PAGAMENTO DEGLI ONERI PRIMARI: _____ 1.863,87 mc
IMPORTO ONERI PRIMARI: _____ 9,00 €/mc = 16.774,83 €
VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: _____ 16.774,83 € < 34.643,92 €
2. In sede di rilascio del permesso di costruire o dei singoli permessi di costruire, il Concessionario si impegna a monetizzare il relativo saldo corrispondente ad _____ € così determinato:
VOLUME INTERVENTO: _____ 2.460,20 mc
VOLUME ASSOGGETTATO AL PAGAMENTO DEGLI ONERI SECONDARI: _____ 1.863,87 mc
IMPORTO ONERI SECONDARI: _____ 11,70 €/mc = 21.807,28 €
VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: _____ €
MONETIZZAZIONI: _____ €
L'importo residuo di oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere versato prima del rilascio del permesso di costruire o dei singoli permessi di costruire per la realizzazione del fabbricato o dei fabbricati.

ART. 4 TEMPI DI ESECUZIONE

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 2 dovrà avvenire in conformità al progetto esecutivo che la ditta lottizzante si impegna a presentare entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione, corredato da specifici elaborati grafici che definiscano in dettaglio, conformemente al presente piano, forma, tipologia, quantità e dimensioni dei lavori da eseguire in ottemperanza alle indicazioni e prescrizioni degli enti o società preposte alla gestione dei

servizi. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà approvato dall'amministrazione Comunale, che rilascerà quindi alla ditta lottizzante il permesso ad urbanizzare e costruire del fabbricato o dei fabbricati.

La ditta lottizzante si impegna ad iniziare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (di cui precedenti artt. 2 e 3) entro un anno dalla data di notifica del permesso di costruire e ad ultimarle entro i termini previsti dal permesso stesso, salve eventuali e motivate proroghe ai sensi di legge.

L'inizio e l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovranno risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra Comune e ditta lottizzante.

ART. 5 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo sul Costo di costruzione di cui alla L. 10/77 e D.P.R. 380/2001 è dovuto e sarà corrisposto al Comune con le modalità e i termini che saranno indicati prima del rilascio del permesso di costruire del fabbricato o dei singoli fabbricati, calcolato in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio.

ART. 6 DIREZIONE DEI LAVORI

Tutti i lavori oggetto della presente convenzione saranno diretti e sorvegliati, per conto della ditta lottizzante, da un tecnico abilitato all'esercizio di tale professione, incaricato dalla stessa, il quale, ad ultimazione dei lavori, dovrà attestarne la regolare esecuzione.

ART. 7 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, e fino alla loro consegna al Comune (che avverrà contestualmente alla cessione di cui al successivo art. 10), tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa alla realizzazione delle opere ed all'uso delle stesse sono ad esclusivo carico della ditta lottizzante.

ART. 8 VIGILANZA – INTERVENTO SOSTITUTIVO

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato.

Qualora i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, ovvero venissero eseguiti in difformità dal progetto approvato, il Comune potrà sostituirsi alla Ditta Lottizzante per la esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa ed onere

alla Ditta medesima, anche mediante escussione della garanzia di cui al successivo art. 13.

L'intervento del Comune dovrà comunque essere preceduto da una diffida ad adempiere entro congruo termine.

ART. 9 COLLAUDO

1. Le opere saranno sottoposte a collaudo da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.
2. La nomina avverrà a cura del Comune, a suo insindacabile giudizio ed entro 60 giorni (sessanta) dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.
3. La ditta si impegna a fornire al collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati; metterà inoltre a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di eventuali prove e saggi.
4. Prima del collaudo finale la ditta lottizzante dovrà fornire al collaudatore e al Comune la seguente documentazione:
 - copia del frazionamento, Approvato dall'ente preposto, in cui siano individuate le aree di cui al precedente articolo ;
 - certificati, nulla osta e dichiarazioni rilasciate dagli enti erogatori dei pubblici servizi, dal direttore dei lavori, dalle imprese esecutrici e dalla ditta lottizzante in merito alla corretta esecuzione delle opere di cui agli articoli ;
 - certificato ipotecario rilasciato dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, dal quale risulti che le aree da cedere siano non gravate da pesi e/o ipoteche che ne possano ostacolare il trasferimento al Comune;
5. Il collaudo delle opere dovrà avvenire entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere da parte del Direttore dei lavori e corredata dalla documentazione di cui al precedente comma del presente articolo.
6. Il Comune provvede con delibera di Giunta Comunale all'approvazione del certificato di collaudo entro i successivi 120 giorni dall'emissione del medesimo da parte del collaudatore.
7. Tutte le spese di collaudo comprese quelle derivanti dalla nomina di tecnici liberi professionisti sono a carico della ditta lottizzante; il pagamento del compenso per il collaudatore sarà effettuato direttamente dalla ditta lottizzante.
8. La ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal collaudatore.
9. La ditta lottizzante si impegna sin d'ora ad accettare ed inserire nell'atto di trasferimento di cui al successivo articolo, le eventuali clausole e prescrizioni che gli Enti erogatori di Servizi o comunque gli Enti titolati a rilasciare nulla-osta o certificazioni, propedeutiche rispetto al collaudo.
10. La rete di pubblica illuminazione sarà attivata a cura e spese della ditta lottizzante, compresi i contributi di allacciamento, successivamente all'esito favorevole di collaudo dell'impianto.

ART. 10 CESSIONE DELLE OPERE E COSTITUZIONE DELLE SERVITU' PUBBLICHE

1. La ditta lottizzante si impegna a seguito di semplice richiesta del Comune, a stipulare il relativo atto per il trasferimento delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli, nonché a costituire i relativi obblighi, dopo l'approvazione del collaudo finale ed entro tre mesi dalla stessa approvazione.
2. In tale occasione la ditta lottizzante si impegna a fornire quanto occorre per la stipula dell'atto pubblico, che avverrà a cura e spese della ditta stessa. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti e usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
3. Con il trasferimento del possesso la manutenzione ordinaria, in particolare il verde, e straordinaria del bacino di laminazione, di cui le specifiche saranno individuate all'interno dell'atto di trasferimento, delle opere di urbanizzazione, rimangono a carico del privato.
4. Rimane comunque a carico della ditta lottizzante l'onere delle eventuali riparazioni che si rendessero necessarie fino a quando il certificato di collaudo non assumerà carattere definitivo.

ART. 11 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

La Segnalazione Certificata per l'Agibilità, presentata come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, relativa ai fabbricati previsti dall'intervento in oggetto è subordinata all'esecuzione di tutti gli allacciamenti funzionali e di tutti i nulla-osta da parte degli enti erogatori dei servizi nonché il collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del tecnico collaudatore.

ART. 12 GARANZIE FINANZIARIE

1. Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente articolo 2 e 4 la ditta lottizzante, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, si impegna a versare mediante fidejussione di idonea società bancaria o polizza fidejussoria con validità triennale dalla data di inizio dei lavori stessa, con rinnovo tacito fino a espresso svincolo da parte dell'amministrazione Comunale, la somma di €, detta somma stimata sarà pari al 100% delle opere di cui all'art. 2 e dei rispettivi valori delle aree.
2. La garanzia fidejussoria di cui al comma 1 sarà svincolata secondo la normativa vigente, ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo finale di cui al precedente articolo.

ART. 13 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE

La ditta lottizzante è obbligata con la presente convenzione per sé e per i suoi aventi causa aventi titolo; si intende pertanto che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della

convenzione, gli obblighi assunti della ditta lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscano anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

La ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza preventiva comunicazione al Comune, gli obblighi e gli oneri dell'attuazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 14 DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità di 10 anni dalla data della stipulazione.

Trascorso detto termine, gli interventi di edificazione eventualmente non ancora realizzati (in tutto o in parte) potranno essere eseguiti a condizione che tutte le opere di cui ai precedenti artt. 2 e 3 siano state ultimate e favorevolmente collaudate, ed inoltre che la costruzione rispetti tutte le prescrizioni per l'edificazione stabilite dall'intervento in oggetto.

ART. 15 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori delle opere di urbanizzazione siano stati iniziati e vengano completati entro i termini della presente convenzione.

ART. 16 CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, comprese quelle relative al collaudo, saranno definite - ai sensi degli artt. 810 e ss. c.p.c. - con arbitrato rituale da un Collegio di tre arbitri nominati, il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune, ed il terzo di comune accordo tra le parti ovvero, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di .

ART. 17 REGIME FISCALE

Sono a carico della ditta lottizzante, che richiede l'applicazione di ogni beneficio di legge, tutte le spese, imposte e tasse inerenti a conseguenti alla presente convenzione, della quale la ditta medesima autorizza la trascrizione nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18 ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Gli effetti della presente convenzione decorrono dalla data odierna, le sottoscrizioni della convenzione costituisce piena acquiescenza all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a apposizioni o contenzioso agli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Le spese del presente atto e conseguenti tutte vengono assunte dalla ditta lottizzante.

Letto, confermato e sottoscritto

Lì _____ ,
