

CONVENZIONE URBANISTICA

L'Anno duemila addi' del mese di (/ / 20), nella residenza comunale, avanti a me _____ Segretario Generale del Comune di Alliste (Le), autorizzato a rogare nell'interesse del comune, gli atti in forma pubblica amministrativa,

si sono costituiti i Signori:

VENNERI DARIO nato a Alliste il 25/12/1938 C.F. VNNDRA 38T25A208S

VENNERI DONATO nato a Alliste il 27/04/1946 C.F. VNNDNT 46D27A208X

VENNERI GIOACCHINO nato a Alliste il 21/01/1950 C.F. VNNGCH 50A21A208X

Residenti rispettivamente in:

via Germanico n.198 - 00192 Roma

via A. Valiero n.12 - 001 Roma

via S. Maria n.3 - 73040 Alliste (Le)

in qualità di titolari delle proprietà degli immobili situati in Comune di Alliste (Le), individuati negli elaborati grafici costituenti il progetto del PL2, tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati "Soggetti Attuatori", da una parte;

e il Sig. nato/a a il in qualità di Dirigente/Responsabile del del Comune di Alliste, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la Deliberazione n. in data

PREMESSO

- A) che i sopraindicati intervenuti proprietari Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- B) che il comparto di cui alla Convenzione ha una superficie territoriale totale di mq.13.104,93 e che nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 1203 del 24.08.2005 è classificato come Zona C "PL2" per l'intera superficie;
- C) che sugli immobili non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano in parola o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- D) che l'ammontare complessivo per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione per l'intero PL2 come da Piano approvato è di Euro 323.690,45 (comprensivo di IVA al 10%);
- E) che il QTE del progetto di lottizzazione, comprensivo oltre che delle spese per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche degli importi delle spese generali ed IVA come per legge è di complessivi Euro 402.295,14 (quattrocentoduemiladuecentonovantacinque//14);

- F) che la quota spettante ai soggetti Attuatori, di cui alla presente, è pari alle percentuali individuate nel PL2 alla Tav. 10.I – Tabella Perequativa e corrisponde a 16,93%;
- G) che di conseguenza la quota spettante ai soggetti attuatori di cui alla presente è di € 68.108,56;
- H) Che dette percentuali saranno applicate sull'importo dei lavori e delle spese generali al netto del ribasso d'asta eventualmente ottenuto;

VISTI

la legge 17 Agosto 1942 n.1150, e successive modifiche ed integrazioni,
la Legge Regionale 56/80;
il PRG vigente approvato con D.G.R. 1203 del 24.08.2005;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 – OBBLIGO GENERALE

I soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con il certificato di regolare esecuzione delle opere da rilasciarsi a cura del Direttore dei Lavori e l'accettazione delle opere stesse da parte del comune di Alliste.

Art.2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.

I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per se e per loro 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 dai Soggetti Attuatori con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.

La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni

Comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

Art.3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI -

- 1) La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie a favore del Comune, avviene al completamento della realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra.
- 2) In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni;
- 3) eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente.
- 4) Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire/ D.I.A.

Art. 4 – ESCUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione PL2 , per i frazionamenti, per la progettazione e la Direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, la realizzazione delle stesse opere come riportati nel QTE allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, **nella quota corrispondente alla proprietà degli stessi pari a 16,93% del totale**, sono a carico dei soggetti attuatori;
- 2) L'affidamento degli incarichi sarà effettuato dal Comune di Alliste con le modalità previste dalla normativa vigente;
- 3) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite dal Comune di Alliste, settore Lavori Pubblici o dagli Enti gestori, previo approvazione del progetto esecutivo, ottenimento delle autorizzazioni necessarie ed espletamento delle procedure ad evidenza pubblica ai sensi della normativa vigente;
- 4) I Soggetti Attuatori dovranno corrispondere gli importi di cui al punto 1 precedente al momento della consegna del frazionamento, del progetto esecutivo e dei SAL approvati dal competente organo comunale, su semplice richiesta del Comune e non oltre 45 giorni dalla stessa;
- 5) A garanzia degli obblighi di cui sopra i Soggetti Attuatori dovranno prestare apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni **per l'importo pari a € 68.108,56;**

Art. 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Ai sensi dell'art.28 della Legge Regionale n.56/80 i Soggetti Attuatori si obbligano:
 - a. a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
 - c. I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente Convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.

Art. 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo approvato ai sensi di legge. Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato, oltre che concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta dei rifiuti.
- 2) Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primarie che si rendano necessarie in corso d'opera per esigenze tecnologiche e/o per cause imprevedibili al momento della progettazione, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente Convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori, risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
- 3) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:
 - a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:
 - picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. **In caso di attuazione del piano di lottizzazione per stralci funzionali, anche differiti nel tempo, le opere di cui al presente punto saranno realizzate limitatamente ai suddetti stralci.**
 - b). Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:
 - costituzione della massicciata delle sedi stradali;
 - rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni e/o sistemi individuali di deposito temporaneo e trattamento;

- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative a cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

In caso di attuazione del piano di lottizzazione per stralci funzionali, anche differiti nel tempo, le opere di cui al presente punto saranno realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

c). Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione e arredo delle aree a verde.

In caso di attuazione del piano di lottizzazione per stralci funzionali, anche differiti nel tempo, le opere di cui al presente punto saranno realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

- 4) La piantumazione delle aree a verde, dovrà comunque essere realizzata in accordo con le esigenze stagionali delle essenze e quindi dovrà essere anticipata rispetto alla tempistica del punto c) precedente per garantire l'attecchimento delle stesse. I Soggetti Attuatori rimarranno responsabili del completo attecchimento e della manutenzione dello spazio verde inserito nella lottizzazione per tutta la durata della Convenzione.

Art. 7 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato:

- a) all'avvenuta approvazione da parte del Comune di Alliste del progetto delle opere di urbanizzazione primaria comprensivo dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni ed i nulla osta da parte degli Enti competenti necessarie alla realizzazione;
- b) all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire/D.I.A.
- c) all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001;
- d) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 comma 4 bis : “Il certificato di agibilità

può essere richiesto anche per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e/o per singole unità immobiliari, purché siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

QUADRO TECNICO ECONOMICO

A) Importo complessivo dei lavori

1) Importo dei lavori a base d'asta	€.	294.264,05
2) IVA su lavori 10%	€.	29.426,40

TOTALE LAVORI €. **323.690,45**

B) Spese generali

1) Spese Tecniche	€.	61.952,00
-------------------	----	-----------

Progetto Piano di Lottizzazione € 24.554,00
Progetti esecutivi urbanizzazioni € 15.000,00
Direzione Lavori € 12.398,00
Frazionamento € 10.000,00

2) Contributo integrativo 4% su B1	€.	2.478,08
------------------------------------	----	----------

3) IVA 22% su B1 + B2	€.	14.174,61
-----------------------	----	-----------

TOTALE SPESE GENERALI €. **78.604,09**

TOTALE Lavori + Spese Generali €.**402.295,14**