

E

1

RICEVUTO IL
16 APR. 2014
COMUNE DI PAESE

1

SCHEMA CONVENZIONE PER ACCORDO DI PROGRAMMA N. 7

DITTA: SEVERIN COSTRUZIONI GENERALI

1

COMUNE DI PAESE – Provincia di Treviso

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO NELLA ZONA

ATR/27

Con la presente scrittura privata fra:

- , nato a (.....), il , domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità didel Comune di Paese con sede in Via Sen. Pellegrini n. 4, codice fiscale 00389950262, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con deliberazione di Giunta comunale n.deld'ora in avanti denominato Comune;

e i signori:

- Severin Abramo, nato a Treviso (TV), il 19/09/1966, in qualità di legale rappresentante della ditta Severin Costruzioni Generali, con sede a Paese in via Trieste n. 79, c.f. 03636660262;
-
d'ora in avanti denominata "ditta lottizzante"

PREMESSO

- il Comune di Paese è dotato del Piano regolatore comunale, così composto:
 - Piano di assetto del territorio (PAT), adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 39 in data 3 settembre 2007, approvato in Conferenza di servizi riunita presso gli uffici della Direzione urbanistica della Regione Veneto in data 22 gennaio 2009, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della legge regionale n. 11/2004 – approvazione ratificata con deliberazione della Giunta regionale n. 288 del 10 febbraio 2009, pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Veneto n. 19 del 3 marzo 2009 – divenuto efficace il 19 marzo 2009;
 - Piano degli interventi (PI) n. 1, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 20 aprile 2009 ed approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 28 ottobre 2009, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11/2004, divenuto efficace a partire dal 7 dicembre 2009, comprendente il Piano del verde (PV), adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 20 aprile 2009, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 28 ottobre 2009, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11/2004, divenuto efficace il 7 dicembre 2009;
- con deliberazione consiliare n. 71 in data 20 dicembre 2012, è stata adottata la variante n. 3 al Piano degli interventi, relativa al recepimento di n. 13 accordi di pianificazione conclusi

- ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 con soggetti privati, approvata con deliberazione consiliare n. 23 del 27 maggio 2013, divenuta efficace il 30 giugno 2013;
- che la ditta lottizzante, in data 02/12/2013 prot. n. 25.485 e successive integrazioni, ha presentato un PUA in base a quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. ed in conformità alle previsioni della terza Variante al Piano degli Interventi, che classifica come ZTO ATR/27 (art. 81 delle Norme Tecniche Operative) l'ambito interessato dal Piano;
 - che l'ambito oggetto del PUA è interessato dall'accordo tra soggetti pubblici e privati, sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 29 del 18 luglio 2012, che prevede all'art. 3 l'impegno della ditta firmataria, la soc. Libec due Srl di Paese, di realizzare, direttamente o tramite imprese terze su progetto predisposto dall'Amministrazione comunale e sotto la sua direzione dei lavori, un'opera pubblica che sarà individuata dalla stessa, fino alla concorrenza di un importo massimo di € 320.000,00 (Euro trecentoventimila/00), I.V.A. esclusa, quale beneficio pubblico in luogo dell'individuazione di un ambito residenziale della capacità edificatoria di mc 7.500;
 - che la ditta Severin Costruzioni Generali srl, con atto in data..... del notaio....., è subentrata agli impegni della soc. Libec due srl;
 - che tale PUA interessa un ambito avente una superficie reale complessiva di 7452 mq, localizzato in via Asiago, di proprietà esclusiva della ditta lottizzante, ed individuato catastalmente come segue: foglio 26 (ex D4), mappali 812 (porzione) – 818 – 819 – 820 – 821 (porzione) – 822 – 823 (porzione) – 824 e 825;
 - che il PUA prevede la sistemazione urbanistica dell'area mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione (*verde, parcheggi, viabilità, rete infrastrutturali,...*);
 - che tale PUA è stato adottato con deliberazione di Giunta comunale n° del,ed approvato con deliberazione di Giunta comunale n° del
 - che per la realizzazione di tale intervento la ditta lottizzante è pronta ad assumere gli obblighi derivanti dall'approvazione del piano nonché gli impegni di cui alla presente Convenzione;
 - che l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (di seguito indicata in sintesi anche come legge n. 1150/1942) stabilisce che le lottizzazioni devono essere realizzate sulla base di una convenzione, stipulata tra l'Amministrazione ed i soggetti privati proprietari, che deve contenere clausole destinate a disciplinare, tra l'altro:

- la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- che l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito individuato in sintesi anche come D.P.R. n. 380/2001 o come TU Edilizia) stabilisce che:
 - il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nello stesso articolo (comma 1);
 - la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, ma anche che a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto della normativa in materia di appalti pubblici e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune;
- che l'art. 16, comma 2 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380, prevede che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito individuato in sintesi D.Lgs. 163/2006 o Codice dei contratti pubblici), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- che l'art. 86, comma 1 della L.R. Veneto 27 giugno 1985, n. 61 (di seguito individuata anche come L.R. Veneto n. 61/1985) prevede che il concessionario (o titolare del permesso di costruire o presentatore di titolo abilitativo edilizio) ha titolo allo scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione qualora, in luogo

totale o parziale della stessa, si obblighi col Comune a cedere le aree e le opere di urbanizzazione già esistenti o da realizzare con le modalità e le garanzie, di cui alla convenzione prevista dall'art. 63 della stessa legge regionale e di cui alla convenzione prevista dall'art. 19, c.2, lett. m) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e che lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune;

- che alcune disposizioni e specifici provvedimenti attuativi della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11 (di seguito individuata anche come L.R. Veneto n. 11/2004 o come legge urbanistica regionale) prevedono la possibilità, per i soggetti titolari di permesso di costruire o di altro titolo edilizio abilitativo, di assumere la responsabilità di processi realizzativi di opere di urbanizzazione nell'ambito di interventi urbanistici complessi;
- che allo scopo si richiama gli elaborati del PUA sotto elencati depositati presso l'Area Gestione del Territorio del Comune:
- ELENCO ELABORATI del progetto:
 - Tav. 1 - Stato di fatto - Rilievo, estratti urbanistici e documentazione fotografica;
 - Tav. 2 - Progetto - Planimetria generale e dati urbanistici;
 - Tav. 3 - Progetto - Dimostrazione legge 13/1989;
 - Tav. 4 - Progetto - Linea Gas;
 - Tav. 5 - Progetto - Rete linea acquedotto;
 - Tav. 6A - Progetto - Rete fognature;
 - Tav. 6B - Progetto - Rete fognature (sezioni);
 - Tav. 7 - Progetto - Linee Telecom;
 - Tav. 8 - Progetto - Rete enel;
 - Tav. 9 - Progetto - Linea irrigazione;
 - Tav. 10 - Progetto - Rete pubblica illuminazione e segnaletica stradale;
 - Tav. 11 - Rete acque meteoriche e compensazione idraulica;
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Computo metrico estimativo;
 - Norme Tecniche del Piano Urbanistico Attuativo;
 - Progetto impianto elettrico di pubblica illuminazione;
 - Relazione tecnica calcoli illuminotecnica;
 - Schema quadro elettrico;
 - Relazione geologia idrogeologica, geotecnica;

- Relazione ambientale;
- Valutazione compatibilità idraulica;
- Capitolato rete acquedotto.

TUTTO CIO' PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Paese e la ditta lottizzante, si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO 1 – NORME GENERALI

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La ditta lottizzante si impegna, nei confronti del Comune che accetta, a dare esecuzione allo strumento urbanistico attuativo in oggetto secondo gli elaborati del progetto e secondo le prescrizioni, che fanno parte integrante del PUA approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.del....., assumendo in modo specifico, esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo.
2. La ditta lottizzante si impegna a realizzare, a totali proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate negli elaborati del progetto del PUA.
3. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della presente convenzione, non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

1. All'atto della stipula della presente convenzione urbanistica, la ditta lottizzante, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dagli articoli 75 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non veritiere, dichiara sotto la propria personale responsabilità:

- a) di avere la piena proprietà delle aree ricomprese nel PUA, come in premesse indicato, così catastalmente censite:

foglio 26 (ex D4),

- mappale 812 di proprietà della ditta Severin Costruzioni Generali srl;

- mappale 818 di proprietà della ditta Bolma srl;
- mappale 819 di proprietà della ditta Piergiò Costruzioni Immobiliari srl;
- mappale 820 di proprietà della ditta Piergiò Costruzioni Immobiliari srl;
- mappale 821 di proprietà della ditta Intesa Costruzioni Immobiliari srl;
- mappale 822 di proprietà della ditta Severin Costruzioni Generali srl;
- mappale 823 di proprietà della ditta Severin Costruzioni Generali srl;
- mappale 824 di proprietà della ditta Intesa Costruzioni Immobiliari srl;
- mappale 825 di proprietà della ditta Intesa Costruzioni Immobiliari srl;

b) che le ditte sopra indicate hanno autorizzato la ditta Severin Costruzioni Generali srl a presentare il progetto del piano attuativo oggetto della presente convenzione.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La “ditta lottizzante”, in attuazione del progetto approvato, nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, si impegna:

- alla realizzazione, a proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione, come meglio descritte nel successivo art. 5, e secondo quanto disposto al successivo Titolo 2;
- alla cessione gratuita al Comune delle aree inerenti alle opere di urbanizzazione, con le modalità di cui al successivo art. 18;
- alla cessione dell’area destinata a viabilità e standard di mq 2.208;
- ad adempiere in sede esecutiva a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite dai vari enti/organi competenti;
- alla realizzazione, a proprie cure e spese, dell’opera pubblica di cui al successivo Titolo 3, con le modalità indicate dallo stesso.

ART. 4 - AMBITO DI INTERVENTO E DIMENSIONAMENTO

1. La zona interessata dalla lottizzazione, di complessivi mq. 7452 di superficie reale comprende:

a) aree destinate all’edificazione (superficie fondiaria) di mq. 5244;

b) aree per l’urbanizzazione per un totale di mq. 2.208 e precisamente:

- strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali per mq. 1.389;
- spazi a verde pubblico per mq. 309;
- parcheggi pubblici per mq. 510;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. La ditta lottizzante, in applicazione della normativa vigente e del successivo titolo 2 si impegna alla:

- a. realizzazione delle aree a verde attrezzato, della rete stradale, delle aree di sosta e di parcheggio, dei percorsi ciclo-pedonali, come previsto dal piano di lottizzazione, completi di segnaletica stradale (vedi Tavv. n° 02 - 03);
- b. realizzazione, d'intesa con il Consorzio di Bonifica Piave, di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto smaltimento delle acque bianche (vedi Tavv. n° 09 - 11);
- c. realizzazione, d'intesa con l'Alto Trevigiano Servizi, di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto smaltimento delle acque nere (vedi Tav. n° 06/A – 06/B);
- d. realizzazione, d'intesa con l'ENEL, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativi allacciamenti (vedi Tav. n° 8);
- e. realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, d'intesa con il Comune di Paese, della rete stradale e degli altri spazi destinati ad uso comune e relativi allacciamenti (vedi Tav. n° 10) conformemente al progetto presentato in data 25 marzo 2014;
- f. realizzazione, d'intesa con la TELECOM, della rete di distribuzione telefonica (vedi Tav. n° 7);
- g. realizzazione, d'intesa con con l'Alto Trevigiano Servizi, della rete dell'acquedotto (vedi Tav. n° 5);
- h. realizzazione, d'intesa con la ASCOPIAVE Spa, della rete relativa alla distribuzione del gas metano come indicato nel progetto preventivo prodotto dalla Società stessa (vedi Tav. n° 4);

2. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui alle lettere a – b – c – d – e – f – g – h saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle stesse ed in piena applicazione delle prescrizioni impartite dai soggetti legittimati, per le rispettive competenze, ad esprimere pareri vincolanti, quali i Servizi Tecnici e Amministrativi del Comune ed i Gestori dei servizi a rete e delle reti tecnologiche.

3. Salvo indicazioni contrarie, i capitolati tecnici di riferimento per quanto riguarda le realizzazioni di competenza dei servizi tecnici comunali sono individuati in quelli:

- a) pubblicati nel sito della Regione Veneto;
- b) definiti come capitolati standard per opere di urbanizzazione dal Comune;
- c) definiti come capitolati standard per opere di urbanizzazione da soggetti gestori di servizi pubblici locali.

4. I contenuti tecnici minimi del progetto sono determinati con riferimento all'elencazione di cui al D.P.R. 207/2010 e in ogni caso alle norme regolamentari vigenti al momento della proposta. Il coordinamento della sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione è regolamentato dal titolo IV del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e relativi allegati.
5. Dette opere dovranno essere ultimate prima del rilascio del primo certificato di agibilità degli edifici privati e comunque nei termini specifici previsti nel successivo Titolo 2.
6. La ditta lottizzante si impegna ad assumere a proprio carico l'onere per la predisposizione dei progetti esecutivi e tutta la documentazione, da sottoporre agli enti erogatori dei pubblici servizi e al Comune, per tutte le opere di urbanizzazione e relativi allacciamenti, ed inoltre a provvedere all'aggiornamento della documentazione grafica, in particolare delle planimetrie, in base alle indicazioni fornite dalle competenti Società e Servizi comunali.
7. La ditta lottizzante si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti (fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, rete telefonica, ...) di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione del piano di lottizzazione, o ad eseguire in proprio, per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunale e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto.
8. La ditta lottizzante, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento e scarico di acque.
9. In materia di smaltimento delle acque piovane la ditta lottizzante si impegna al rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali impartite dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.

ART. 6 - SCOMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi del primo comma dell'articolo 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5, determinato nel computo metrico di progetto in € 293.010,18, verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del

ritiro dei singoli Permessi di costruire. Resta inteso che sono esclusi dallo scomputo, i costi sostenuti per le spese di allaccio ai singoli lotti.

2. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

3. Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire, entro la data del collaudo tecnico amministrativo-contabile la ditta lottizzante dovrà corrispondere a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite, con rivalsa eventuale sulla garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 22 la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

4. Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo, sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito.

5. Non è consentito alcun conguaglio tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo quanto diversamente stabilito nella presente convenzione.

ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione è disciplinato dalle norme vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

TITOLO 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – TEMPI DI ATTUAZIONE E SCELTA DELL'APPALTATORE

ART. 8. - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – PROFILI GENERALI.

1. Il valore presunto dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella presente convenzione, è stabilito in euro € 293.010,18, pertanto, essendo inferiore alla soglia prevista dall'art. 28 del D.Lgs. n. 163/2006, come aggiornata al biennio in corso, ed essendo interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, la

ditta lottizzante provvederà all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 7, dell'art. 16, del DPR n. 380/2001, ai sensi dell'art. 45, comma 1, della L. 214/2011.

2. Il valore delle opere per le quali la ditta lottizzante si assume la responsabilità del processo realizzativo è quantificato economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al progetto esecutivo delle stesse, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali o società di gestione dei servizi tecnologici preventivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere ed alla sottoscrizione della presente convenzione, ed è utilizzato per la definizione dell'ammontare dello scomputo delle opere dagli oneri di urbanizzazione.

3. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Sono consentite proroghe ai sensi di legge.

4. Gli interventi edilizi sia pubblici che privati possono essere realizzati contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e comunque secondo quanto stabilito agli articoli 5, 18 e 23 della presente convenzione.

5. Fanno eccezione rispetto a quanto disciplinato nel presente articolo le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico delle Ditte operanti il recupero. Il costo di tali opere è in ogni caso ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primari.

ART. 9. - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. I soggetti privati che intervengono nell'attuazione del piano come lottizzanti realizzano la progettazione delle opere di urbanizzazione:

a) con elaborazioni sviluppate da un operatore competente ed abilitato secondo la normativa vigente, in relazione alla tipologia ed alla complessità delle opere;

b) assicurando che le stesse abbiano contenuti, dati documentali e attestazioni di altre amministrazioni competenti corrispondenti a quanto richiesto dall'art. 93 del D.Lgs. n. 163/2006, con particolare riferimento al livello esecutivo (comma 5);

c) acquisendo tutti i pareri necessari a sostenere la produzione di un quadro progettuale coerente con i livelli definitivo ed esecutivo previsti dall'art. 93, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 163/2006;

2. E' consentita altresì l'omissione di uno dei primi due livelli di progettazione purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso e siano garantiti i requisiti di cui al comma 1, lettere a), b) e c) dell'art. 93, del D.Lgs. 163/2006, così come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a), decreto-legge n. 1 del 2012.

3. Il progetto di livello esecutivo delle opere di urbanizzazione è presentato dai soggetti privati che intervengono nell'attuazione del piano come lottizzanti al Comune di Paese, per specifica approvazione in rapporto alla formalizzazione del piano urbanistico o al rilascio del permesso di costruire.

4. In ogni caso, la progettazione delle opere di urbanizzazione di livello esecutivo secondo quanto previsto dall'art. 93, comma 5 del D.Lgs. n. 163/2006 deve essere prodotta dai soggetti privati che intervengono nell'attuazione del piano come lottizzanti prima del rilascio dello specifico permesso di costruire o della presentazione di altro titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione. Tali soggetti sono tenuti ad affidare i servizi di progettazione delle opere di urbanizzazione a soggetti abilitati ai sensi di legge.

5. Il progetto di livello esecutivo è individuato come livello ottimale per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed è a tal fine prodotto per consentire lo svolgimento delle procedure di affidamento dei lavori. In tale prospettiva deve precisare le quantità ed i valori dei materiali e dei processi realizzativi delle stesse nel rispetto:

a) del prezziario della Regione Veneto, secondo i riferimenti desumibili al momento della definizione della progettazione dal sito: <http://www.regione.veneto.it/prezziario/home.aspx> ;

b) di prezzi individuati in base ad apposite analisi basate su specifiche indagini di mercato, da realizzarsi anche con riferimento a prezzi riconosciuti (es. Camera di Commercio IAA), comunque elaborate in conformità alle disposizioni regolamentari vigenti in tema di lavori Pubblici.

6. Al fine di ottimizzare lo sviluppo delle procedure per l'acquisizione dei pareri relativi al progetto per le opere di urbanizzazione, la ditta lottizzante può richiedere al Comune di Paese la convocazione di apposita conferenza di servizi, coinvolgente tutti i soggetti pubblici interessati.

ART. 10. - AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La ditta lottizzante assume in via diretta la responsabilità del processo realizzativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 28, comma 5, della legge n. 1150/1942, impegnandosi a realizzare, a totali proprie spese tutte le opere di urbanizzazione di cui trattasi.
2. In relazione alle procedure di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, la ditta lottizzante assume a riferimento:
 - a) i capitolati generali e gli schemi di contratto definiti per le varie tipologie di opere dalla Regione Veneto, allo stato di attualizzazione desumibile al momento di avvio delle procedure di affidamento;
 - b) i capitolati speciali che il Comune di Paese metterà a disposizione, qualora ritenga necessario che le opere di urbanizzazione vengano realizzate secondo standard specifici;
 - c) il computo metrico definito nel progetto esecutivo, con la precisazione delle quantità e dei valori dei materiali e dei processi realizzativi delle stesse nel rispetto:
 - c.1.) del prezziario della Regione Veneto, secondo i riferimenti desumibili al momento della definizione della progettazione dal sito: <http://www.regione.veneto.it/prezziario/home.aspx> ;
 - c.2.) di prezzi individuati in base a specifica indagine di mercato, da realizzarsi anche con riferimento a valori elaborati da soggetti pubblici (es. Camera di Commercio).

ART. 11. - ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 32, comma 2 del D.Lgs. n. 163/2006 e dalle seguenti clausole della presente convenzione, i contenuti del contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione stipulato tra la ditta lottizzante e l'appaltatore individuato, nonché quello dell'eventuale capitolato speciale, sono liberamente determinati dalle parti, nel rispetto dei principi generali del Codice civile.
2. Il progetto esecutivo, deve contenere un crono-programma delle varie fasi realizzative delle opere di urbanizzazione. In caso di mancato rispetto della programmazione per situazioni non imputabili a cause di forza maggiore, ma riferibili ad azioni od omissioni della ditta lottizzante, si applicano le penali previste dall'art. 21 della presente convenzione.
3. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nel rispetto dei capitolati speciali assunti a riferimento in accordo con il Comune di Paese.

4. Qualora nell'esecuzione delle opere si determinino i presupposti per la realizzazione di varianti, i maggiori oneri saranno a totale carico del lottizzante e non saranno computati nello scomputo.

5. In ogni caso la ditta lottizzante si deve far carico, anche sotto il profilo economico, delle varianti derivanti da eventi imprevedibili analoghi a quelli indicati dall'art. 132, comma 1 del Codice dei contratti pubblici e delle eventuali varianti migliorative autonomamente disposte.

6. Qualora le varianti siano determinate da eventi imprevedibili comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione di valore rilevante, la ditta lottizzante e il Comune di Paese avviano specifica istruttoria per pervenire ad accordi integrativi, nel rispetto della vigente normativa in materia urbanistica.

7. Con il benestare scritto dei competenti servizi comunali o, quando necessario, dei competenti soggetti gestori di servizi pubblici locali, la ditta lottizzante potrà apportare, a propria cura e spese, modifiche alle opere di urbanizzazione rispetto a quanto previsto dai progetti inclusi nel PUA, che si rendano necessarie o opportune in sede esecutiva, sempre che non siano sostanziali e che rispettino i limiti indicati dall'art. 30, comma 5 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi.

Le varianti che non rientrano tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo PUA che tenga conto di quanto già realizzato.

8. Le opere eseguite sono sottoposte a collaudo alle condizioni e secondo le modalità previste dal titolo 4 della presente convenzione.

9. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione avviene in ogni caso, anche in base a quanto specificato nel successivo Titolo 5, sotto il controllo dei competenti uffici del Comune di Paese, ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della ditta lottizzante per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo.

10. Eventuali proroghe per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dalla ditta lottizzante al Comune esclusivamente nei casi previsti dalla legge.

11. Dopo la comunicazione di fine lavori e prima dell'emissione del certificato di collaudo, dovranno essere consegnati dalla ditta lottizzante al Comune gli elaborati di rilievo del costruito che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché un piano di manutenzione redatto secondo l'art. 38

del D.P.R. n. 207/2010; tale documentazione deve essere fornita al Comune sia su supporto cartaceo che informatico.

TITOLO 3 – MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

ART. 12. – INDIVIDUAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA

1. In ottemperanza all'art. 3 dell'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 in data 20 luglio 2012, l'Amministrazione comunale predispone, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione (termine non perentorio), il progetto preliminare dell'opera pubblica che la ditta lottizzante dovrà realizzare direttamente o tramite imprese terze e fino alla concorrenza di un importo massimo di € 320.000,00 (Euro trecentoventimila/00), I.V.A. esclusa, quale beneficio pubblico.
2. La ditta lottizzante si impegna ad assumere a proprio carico l'onere per la predisposizione dei progetti definitivi/esecutivi, redatti secondo quanto previsto dall'art. 93, comma 5 del D.Lgs. n. 163/2006, tutta la documentazione, da sottoporre agli enti erogatori dei pubblici servizi e al Comune, e di provvedere all'aggiornamento della documentazione grafica, in particolare delle planimetrie, in base alle indicazioni fornite dalle competenti Società e Servizi comunali, a mezzo della propria struttura tecnica qualificata a termini di legge; diversamente può avvalersi a professionisti esterni all'organizzazione dell'impresa applicando le disposizioni previste dall'art. 91 del Codice dei contratti pubblici relative alla all'affidamento degli incarichi di progettazione e delle attività tecnico-amministrative connesse.
3. La ditta lottizzante si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti (fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, rete telefonica, ...) di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione dell'opera pubblica.
4. Il progetto esecutivo, redatto secondo quanto previsto dall'art. 93, comma 5 del D.Lgs. n. 163/2006, deve essere presentato al Comune di Paese entro 150 giorni dall'avvenuta trasmissione da parte del Comune del progetto preliminare dell'opera pubblica di cui al presente articolo ai fini della validazione ed approvazione dello stesso; qualora entro tale termine il progetto non sia stato presentato, oppure non sia conforme a quanto previsto

dall'art. 93, comma 5, del citato Codice, si potranno applicare le sanzioni previste dall'art. 21 della presente convenzione.

5. Il progetto esecutivo deve contenere un crono-programma delle varie fasi realizzative delle opere. In caso di mancato rispetto della programmazione per situazioni non imputabili a cause di forza maggiore, ma riferibili ad azioni od omissioni del ditta lottizzante, si applicano le penali previste dall'art. 21 della presente convenzione.

6. Il progetto esecutivo deve inoltre essere corredato da un quadro economico dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

7. Le opere devono essere realizzate nel rispetto dei capitolati speciali assunti a riferimento in accordo con il Comune di Paese.

8. Qualora la ditta lottizzante sia impresa qualificata ex art. 40 del D. Lgs. 163/2006 per tipologia ed importo rispetto alle opere, non può prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento, in quanto non è ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di stazione appaltante e di impresa concorrente.

ART. 13. – REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA

1. La realizzazione dell'opera pubblica, come indicato nella determina dell'AVCP n. 4 del 2 aprile 2008, è disciplinata dagli artt. 32, 121 e 122 del D.Lgs. 163/2006.

2. L'esecuzione dei lavori è affidata dalla ditta lottizzante mediante l'espletamento di una procedura ai sensi dell'art. 122, comma 7, del Codice dei contratti pubblici ed in particolare:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del Codice e del regolamento unico di attuazione;
- b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

- d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
 - e) La ditta lottizzante sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f) delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.
 - g) il contenuto del contratto di appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal proponente compatibilmente con gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione
3. Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 10 del Codice, la ditta lottizzante nomina il responsabile unico del procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.
4. Il RUP provvede, tra l'altro, a:
- a) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
 - b) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;
 - c) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
 - d) pagare all'autorità per la vigilanza dei contratti pubblici del contributo sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti concorrenti;
 - e) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l.n. 136/2010 e s.m.).
5. Il RUP provvede altresì a comunicare responsabile del procedimento designato dal Comune ai sensi dell'art. 19, comma 4:
- a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
 - b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e

aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);

c) l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

d) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

6. Qualora dalla documentazione contabile del progetto esecutivo sia documentato un costo delle opere inferiore al contributo quale beneficio pubblico di cui all'articolo 12, la ditta lottizzante dovrà corrispondere a congruaglio la differenza, con rivalsa eventuale sulla garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 22 la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

7. In caso di eccedenza del costo delle opere di cui al precedente articolo 12 rispetto al relativo contributo quale beneficio pubblico, il Comune non dovrà corrispondere alcun congruaglio.

8. Resta a carico della ditta lottizzante, in quanto stazione appaltante, provvedere alla copertura delle funzioni di direzione dei lavori, nonché di responsabile dei lavori e coordinatore per l'esecuzione dei lavori ex artt. 90 e 92 del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

9. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dalla ditta lottizzante compatibilmente con gli obblighi assunti dalla stessa con la presente convenzione.

10. Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

11. Il contratto è stipulato tra la ditta lottizzante e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli artt. 11 e 12 del Codice di contratti pubblici.

12.

TITOLO 4 – OPERAZIONI DI COLLAUDO

ART. 15. - PROCEDURE DI COLLAUDO E MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI.

1. Nell'ambito della realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione, è previsto che l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo con revisione contabile, del collaudo statico e del collaudo funzionale delle opere stesse, sia in corso d'opera che finale, avvengano

applicando, per quanto compatibile, la disciplina prevista dall'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006 e dalle norme a tale disposizione correlate.

2. Le spese, tutte, per il collaudo delle opere di cui alla presente convenzione sono a carico della ditta lottizzante.

3. Il collaudo tecnico amministrativo, funzionale e statico delle opere si intende, in ogni caso, obbligatoriamente in corso d'opera ed è eseguito dai soggetti incaricati dal Comune.

4. L'incarico di collaudo è affidato, a cura della ditta lottizzante entro 30 giorni dalla data di consegna dei lavori, a professionisti in possesso dei requisiti prescritti, secondo le procedure previste dalla normativa vigente, e indicati dal Comune nel rispetto di quanto previsto dall'art. 91 del D.Lgs. n. 163/2006.

5. I collaudi tecnico amministrativo, funzionale e statico in corso d'opera sono realizzati in corrispondenza della maturazione degli stati di avanzamento dei lavori, dimostrabile dall'appaltatore individuato mediante contabilità dei lavori realizzata in modo tale da permettere il controllo dei profili dimensionali, qualitativi e caratteristici delle opere.

6. Il Collaudo delle opere di cui agli artt. 5 e 12 della presente convenzione è ultimato non oltre centottanta (180) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e, ove ricorrano le condizioni di legge, è approvato dall'Amministrazione entro i successivi 60 giorni.

7. Il Collaudo tecnico amministrativo con revisione contabile ha per oggetto la verifica di rispondenza delle opere eseguite al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione come eventualmente modificato in corso d'opera tramite varianti regolarmente autorizzate.

8. Il collaudatore opera in conformità a quanto stabilito nel Titolo X del D.P.R. n. 207/2010, con la sola esclusione delle attività riconducibili alla revisione tecnico-contabile (in particolare art. 226; art. 229 comma 2 lettere a) e c); art. 235).

9. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la definizione delle controversie è deferita al Tribunale di Treviso.

ART. 16. - INTERVENTI DELLA DITTA LOTTEZZANTE IN CASO DI IMPERFEZIONI DELLE OPERE RILEVATE IN SEDE DI COLLAUDO.

1. La ditta lottizzante si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, a completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal Comune, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 227 del D.P.R. n. 207/2010.

2. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Comune provvede d'ufficio avvalendosi delle garanzie prestate dalla ditta lottizzante, di cui al successivo art. 22.

ART. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE.

1. Durante l'attuazione delle opere previste nel PUA, di cui agli artt. 4 e 5, e fino alla consegna definitiva al Comune delle opere realizzate, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso del piano medesimo, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante alla quale è delegato il possesso ai sensi del successivo art. 18.
2. Qualora all'atto della consegna le opere e citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 16 ultimo comma.

ART. 18 - CESSIONE DELLE AREE.

1. La ditta lottizzante si impegna al trasferimento delle aree di cui all'art. 4 primo comma, p.to b), entro 2 (due) mesi dalla approvazione del Collaudo delle opere di urbanizzazione.
2. Il Comune di Paese, come sopra rappresentato, acconsente la ditta lottizzante, nonché ai soggetti da questa incaricati ed agli aventi causa della stessa, l'accesso in ogni tempo e con qualunque mezzo sulle aree inedificabili destinate a spazi pubblici cedute ai sensi del presente articolo, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione prescritte dalla presente Convenzione.
3. Contestualmente a quanto sopra, la ditta lottizzante fornirà la documentazione necessaria, comprensiva dei tipi di frazionamento.
4. Gli immobili oggetto di cessione saranno trasferiti in proprietà al Comune liberi da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali in capo a terzi, e libere da qualsiasi servitù di passaggio a fondi limitrofi.

TITOLO 5 - VIGILANZA

ART. 19. - VIGILANZA DEL COMUNE SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE – PROFILI GENERALI.

1. Il Comune, anche indipendentemente dalle attività poste in essere dal Collaudatore in corso d'opera, si riserva la facoltà di vigilare affinché i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano di lottizzazione e affinché le opere di urbanizzazione corrispondano al progetto approvato ed al capitolato speciale depositati presso l'Area Gestione del Territorio

del Comune di Paese. A tutti gli Enti competenti è riservata la facoltà di eseguire la supervisione dell'esecuzione delle opere di propria competenza che saranno oggetto di presa in consegna e successiva gestione.

2. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi della presente convenzione ed al PUA approvato.

3. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi alla Ditta lottizzante per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART. 20. - OBBLIGHI INFORMATIVI DELLA DITTA LOTTIIZZANTE IN RELAZIONE ALL'AFFIDAMENTO ED ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONITORAGGIO DELL'AMMINISTRAZIONE E PROFILI SPECIFICI DELLA VIGILANZA.

1. Salvo quanto previsto in precedenza ed in particolare dall'art. 11, comma 9, la ditta lottizzante realizza la procedura di affidamento dei lavori fornendo al Comune di Paese tutte le informazioni utili alla stessa per poter esercitare i suoi poteri di vigilanza e sostitutivi.

2. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui all'art. 13, il Comune nomina, ai sensi della l. 241/1990 e smi, il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
- b) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
- c) è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- d) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- e) svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
- f) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- g) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- h) rilascia al competente settore urbanistico il nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;

- i) segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
 - j) sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
 - k) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.
3. In relazione all'esecuzione del contratto inerente le opere di urbanizzazione e le opere di cui all'art. 13, la ditta lottizzante fornisce al Comune di Paese:
- a) i nominativi del Direttore dei lavori, del Responsabile dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione da esso nominati, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori;
 - b) tutte le informazioni inerenti l'esecuzione e la realizzazione delle opere.
4. Il Comune di Paese, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo.

ART: 21 - SANZIONI

1. Nel caso in cui ravvisi anche un solo inadempimento a tutti gli obblighi indicati, con particolare riferimento a quanto previsto dal titolo 2, il Comune procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fidejussoria (art. 22), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della ditta lottizzante, oltre che della penale (art. 26).
2. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso delle aree fissate nel progetto del PUA e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.
3. Per inadempienze relative al mancato rispetto dei termini, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei lottizzanti e a spese degli stessi, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando i predetti lottizzanti non vi abbiano provveduto e siano stati messi in mora con preavviso non inferiore a 90 giorni.

4. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fidejussoria.

TITOLO 6 – NORME FINALI

ART. 22 - CAUZIONI E GARANZIE

1. A garanzia finanziaria di tutti gli impegni assunti con la presente Convenzione e con il Piano di Lottizzazione, la ditta lottizzante costituisce polizza assicurativa emessa da primaria compagnia o bancaria, di Euro (...../..) pari:

- al 100% - cento per cento - dell'importo risultante dal quadro economico di spesa allegato al progetto esecutivo, di cui all'art. 5, delle opere di urbanizzazione individuate al precedente art. 8 e previste nell'ambito del PUA;
- al 100% - cento per cento - dell'importo di cui all'art. 12;

comprendenti l'importo relativo alle competenze professionali per lo svolgimento della Direzione Lavori, agli oneri per sicurezza, alle spese per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e all' IVA.

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati 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, con rinuncia ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa 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 lottizzanti di cui all'art. 17, 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.

5. Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte di inadempimenti da parte della ditta lottizzante, debba rivalersi sulle garanzie sopra precisate, resta fin d'ora inteso che il Comune avrà libero accesso a tutti i beni immobili interessati dalle garanzie di cui al presente articolo, fermo restando che lo stesso ha diritto non solo di accedere agli immobili, ma altresì a completare le opere non ultimate.

6. Tale garanzia sarà svincolata al completo adempimento di quanto previsto ai Titoli 2, 3 e 4 e previa consegna al Comune del Certificato di Regolare Esecuzione, rilasciato da ATS spa per le opere di urbanizzazione di loro competenza.

7. Sarà facoltà del Comune autorizzare, nel caso di cessione a terzi delle aree oggetto di lottizzazione, la sostituzione della fidejussione in essere con una nuova fidejussione prodotta dalla nuova proprietà prevedendo il successivo svincolo.

ART. 23. - PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. Il Comune rilascerà, previa stipula della Convenzione urbanistica, i singoli Permessi di Costruire per l'attuazione degli interventi edilizi privati previsti dal PUA, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio vigenti al momento del rilascio, dopo l'approvazione definitiva da parte degli organi Comunali sia del PUA che del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

2. Il Comune rilascerà i certificati di agibilità degli edifici solo dopo l'avvenuto collaudo delle reti tecnologiche con la stesura del primo strato di asfaltatura binder e dopo l'avvenuta presa in carico dei sottoservizi da parte degli enti gestori.

3. Sono consentiti i trasferimenti di capacità edificatoria tra i lotti ed eventuali accorpamenti o modifiche delle superfici degli stessi senza alterazione dell'impianto urbanistico ma solamente mediante la traslazioni di confini, senza la richiesta di variante al PUA e mantenendo inalterati i limiti massimi generali del piano per l'edificazione sia a livello di superficie utile netta, sia a livello di superficie coperta, altezza dei fabbricati.

ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.

1. 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 lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.

ART. 25 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI E DEGLI IMPEGNI.

1. La ditta lottizzante potrà trasferire a terzi, previa comunicazione al Comune, tutti gli impegni e gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi comunque unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, mantenendo in capo a se stessa l'onere della cessione al Comune delle aree di cui al precedente art. 18.

2. La ditta lottizzante si impegna altresì ad inserire negli atti di trasferimento espresso richiamo alla presente convenzione ed a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi ridetti.

ART. 26 - REGIME FISCALE.

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta lottizzante e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973.

ART. 27 - TRASCRIZIONI, SPESE E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE.

1. La ditta lottizzante si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità.

2. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della ditta lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

ART. 28 - ENTRATA IN VIGORE DELLA CONVENZIONE.

1. La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune di Paese non appena avrà ottenuto le approvazioni di Legge.

2. A tale fine la ditta stesse si impegna a tutti gli atti necessari autorizzando sin d'ora tutte le successive voltture occorrenti.

Paese, _____

la ditta lottizzante:

Il Comune di Paese:

TITOLO 1 – Norme generali	5
ART. 1 - Attuazione del piano.....	5
ART. 2 - Dichiarazione di proprietà.....	5
ART. 3 - Oggetto della Convenzione	6
ART. 4 - Ambito di intervento e dimensionamento	6
ART. 5 - Opere di urbanizzazione primarie e allacciamento ai pubblici servizi.....	7
ART. 6 - Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria	8
ART. 7 - Oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.....	9
TITOLO 2 – Opere di urbanizzazione primaria – Tempi di attuazione e scelta dell'appaltatore	9
Art. 8. - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – profili generali.....	9
Art. 9. - Progettazione delle opere di urbanizzazione.....	10
Art. 10. - Affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria	12
Art. 11. – Esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.	12
TITOLO 3 – Modalità di applicazione del beneficio pubblico.....	14
ART. 12. – Individuazione dell'opera pubblica	14
ART. 13. – Realizzazione dell'opera pubblica.....	15
TITOLO 4 – Operazioni di collaudo.....	17
Art. 15. - Procedure di collaudo e modalità di affidamento degli incarichi.	17
Art. 16. - Interventi della ditta lottizzante in caso di imperfezioni delle opere rilevate in sede di collaudo.	18
ART. 17 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.....	19
ART. 18 - Cessione delle aree.....	19
TITOLO 5 - Vigilanza.....	19
Art. 19. - Vigilanza del Comune sulla realizzazione delle opere – profili generali.	19
ART. 20. - Obblighi informativi della ditta lottizzante in relazione all'affidamento ed all'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - monitoraggio dell'amministrazione e profili specifici della vigilanza.	20

ART: 21 - Sanzioni.....	21
TITOLO 6 – Norme finali	22
ART. 22 - Cauzioni e garanzie	22
ART. 23. - Permesso di Costruire.....	23
ART. 24 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.....	24
ART. 25 - Trasferimento a terzi degli oneri e degli impegni.	24
ART. 26 - Regime fiscale.	24
ART. 27 - Trascrizioni, spese e rinunzia all'ipoteca legale.....	24
ART. 28 - Entrata in vigore della convenzione.	24