

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE

COMUNE DI
(Provincia di)

INDIRIZZO DELLA BOZZA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI ED I SIG. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE EDILIZIA INTERESSANTE LA ZONA RESIDENZIALE DI

L'anno il giorno del mese di in, nella sede municipale posta in via, avanti a me si sono presentati e personalmente costituiti i signori:

-, nato a il residente in, nella sua qualità di del Comune di, all'uopo autorizzato alla stipula della presente convenzione con atto consiliare n. del

Il Comune di ha il numero di codice fiscale

- Il sig. (i sigg. ovvero il rappresentante dell'Impresa nato a il residente in, d'ora in avanti indicato con il termine di lottizzante.

- Il sig. (i sigg.) ovvero il rappresentante dell'Impresa ha il codice fiscale n.

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io sono certo, rinunciano, con il mio consenso, alla assistenza di testimoni e mi conferiscono l'incarico di rogare il presente atto.

PREMESSO

- che con delibera C.C. n. del venne adottata e con del. C.C. n. del venne approvata la lottizzazione oggetto della presente convenzione;

- che il terreno, oggetto della lottizzazione, ubicato in frazione di località, ha una superficie di mq. ed è distinto al N.C.T. al foglio particelle, meglio identificato nella tavola del progetto di lottizzazione allegato alla delibera C.C. di adozione n. del

- che tale terreno ha, nel vigente P.R.G., destinazione urbanistica, in base alla quale sullo stesso possono realizzarsi insediamenti abitativi secondo le prescrizioni degli articoli delle N.T.A. del P.R.G.;

- che il progetto di piano urbanistico, di cui alle tavole, ha riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del con decisione n.;

- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità di quanto stabilito nella presente convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere la concessione edilizia del Comune di nonchè l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;

- che i terreni oggetto della presente lottizzazione risultano esenti da carichi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalla dichiarazione del lottizzante resa ai sensi della Legge 15/68;

- che con provvedimento del Responsabile n. del, venne espresso il parere favorevole ed approvata la polizza fideiussoria n. del rilasciata da a favore di questo Comune, dell'importo di lire per conto del lottizzante, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi che vengono assunti con la presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti come prima costituite, si conviene e si stipula quanto appresso:
la narrativa che precede e gli atti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comprensorio di proprietà del lottizzante situato in frazione di località

Di essa fanno parte integrante le premesse e gli allegati.

Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante, proprietario dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio lottizzato, quali sedi stradali, parcheggi e verdi pubblici per una sup. complessiva di mq. _____ e comunque quella risultante dal tipo di frazionamento con le tolleranze previste dalla normativa catastale;

- a realizzare a propria cura e spese, in attuazione del progetto di massima esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia del Comune di in data e secondo le disposizioni particolari previste dalla seguente convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione;

- a mantenere tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate sino al momento della cessione al Comune di

Il tutto come in appresso meglio specificato:

1) Urbanizzazione Primaria

a) costruzione della rete stradale relativa al comprensorio, quale riportata nella planimetria allegata e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

b) costruzione degli impianti di acqua potabile con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 8;

c) costruzione di tutte le opere di fognature, atte ad assicurare un corretto accantonamento e smaltimento delle acque usate e meteoriche, in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 9;

d) costruzione di intesa con l'ENEL della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 10;

e) sistemazione delle aree destinate a verde pubblico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 14;

f) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetata con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 10;

g) costruzione della rete di distribuzione del gas (metano) per l'uso privato e pubblico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 11;

h) costruzione dell'impianto antincendio con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 13;

i) costruzione d'intesa con la società concessionaria della rete telefonica ad uso privato e pubblico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 12;

Tutte le opere, manufatti, impianti ecc., con relative aree specificati nelle precedenti lettere a,b,c,d,e,f,g,h,i dovranno essere ceduti senza corrispettivo al Comune di, con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi articoli.

Tali opere si intendono agibili, funzionanti e complete di allacciamenti ai pubblici servizi.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi delle opere di urbanizzazione primaria, a partire dal limite del comparto edificatorio fino al punto di collegamento a quelli esistenti, verranno realizzati dal Lottizzante con le stesse modalità di quelle eseguite all'interno del comparto e nel rispetto dei progetti approvati.

Le opere necessarie al potenziamento dei servizi pubblici dimostratisi insufficienti a ricevere gli allacciamenti di cui sopra, verranno realizzati previo scomputo della spesa di L. _____, dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria;

opp. Le opere da realizzare fuori comparto, dovendo servire altri comparti e più vaste zone, saranno eseguite dal lottizzante, ma che concorrerà nella spesa per la sola quota parte relativa all'incidenza di quanto strettamente necessario al comparto medesimo e corrispondente a £. _____;

opp: La rimanente quota parte di lire _____, a carico dell'Amministrazione, verrà eseguita previo scomputo della spesa relativa dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Tale progetto potrà comprendere opere fino alla concorrenza dell'intero ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le opere di cui sopra, potranno essere eseguite dai lottizzanti oppure con gestione diretta da parte dell'Amministrazione Com.le, previo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Faranno carico al lottizzante sino all'accettazione da parte del Comune di, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, impianti e manufatti ecc., già specificati nelle precedenti lettere a,b,c,d,e,f,g,h,i secondo quanto precisato nei successivi articoli 6-8-9-10-11-12-13-14.

ART. 3 - DESTINAZIONI URBANISTICHE, NORME EDILIZIE, ELABORATI

La superficie del comprensorio, in conformità del progetto di lottizzazione esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del è articolata nelle seguenti zone:

- zona (mq.)
- zona (mq.)
- zona (mq.)
- zona (mq.)

per un totale di mq.

L'utilizzazione di tali zone è descritta nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. all'art.

Le domande di abitabilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Il certificato di abitabilità dovrà rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione, contenute nel successivo Art.15.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato progetto in conformità anche di quanto risulta dalle norme della presente convenzione e relativi allegati.

Il progetto di piano di lottizzazione è costituito, come previsto dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dagli elaborati, che fanno parte integrante della delibera di Adozione n. _____ del _____.

ART 4 - PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 6-8-9-10-11-12-13-14, i lottizzanti dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa Concessione Edilizia previa presentazione di un progetto esecutivo, redatto da idoneo professionista abilitato, nel rispetto dei progetti precedentemente approvati.

Detto progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale sentiti i pareri dell'AUSL, Asa, Telecom, Enel, ciascuno per le rispettive competenze, e dell'Ufficio Tecnico Comunale, Settore LL.PP., il quale ne dovrà altresì attestare la congruità dei prezzi applicati, così come già precedentemente effettuato in fase di progetto definitivo, applicando la percentuale stabilita dall'Amministrazione e differenziata a seconda della zona d'intervento come T.M. n. _____ del _____.

Qualora in corso d'opera si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il lottizzante dovrà preventivamente presentare al Comune di i nuovi elaborati di Variante (comprensivi di tavole grafiche, relazione tecnica, quadro economico di raffronto ed eventuali nuovi prezzi unitari comunque riferiti al prezzario originariamente approvato), la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo.

ART. 5 - NOMINA DIRETTORE DEI LAVORI, COLLAUDATORI.

Il lottizzante, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare un Direttore dei lavori, avente gli idonei requisiti previsti dalla Legge, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 secondo le modalità previste nel R.D. 25.5.1895 n. 350, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

- Nel caso in cui il suddetto Direttore dei Lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con le spese a carico del lottizzante.

- Tutti i certificati nonché i risultati delle prove devono essere trasmessi in originale o copia conforme autenticata, all'Amministrazione Comunale stessa, che provvederà ad allegarli agli atti del Collaudo Finale.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del lottizzante.

ART. 6 - RETE STRADALE

Le strade di cui alla lettera a) dell'Art. 2/1 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in conformità alle disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G., in modo da garantire agilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione ove richiesto dei servizi pubblici in apposita sede, anche in galleria, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, di cui al precedente Art. 3 bis, redatti a cura e spese del lottizzante sulla base dei progetti definitivi di cui alle premesse ed approvati dal Comune di

La viabilità di P.R.G. individuata nel Piano di lottizzazione, essendo funzionale al comparto, dovrà essere a totale carico del lottizzante, con le modalità stabilite nei progetti, così come per la viabilità esistente non sufficiente e/o mancante per la completa funzionalità del comparto.

La costruzione di tali strade dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza della Direzione dei Lavori e la supervisione degli organi comunali, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli Artt. n. 5 e 18.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale, sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

Il collaudo definitivo e la cessione/ accettazione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli 19-20-21.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del lottizzante fino al momento della cessione/accettazione al Comune delle opere stesse.

Il lottizzante s'impegna per sé, i propri successori ed aventi causa a consentire il passaggio delle autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta.

ART. 7 - SEGNALETICA STRADALE

Al fine di rendere agibili tutte le opere stradali di cui al precedente articolo il lottizzante provvederà, a propria cura e spese, nel rispetto delle indicazioni del Comando Polizia Municipale, alla realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale necessaria (secondo il nuovo Codice della Strada).

ART. 8 - IMPIANTI DI ACQUA POTABILE

(lettera b dell'Art. 2/1)

Il lottizzante provvederà a propria cura e spese, sulla base del progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 redatto a propria cura secondo le indicazioni fornite dall'ASA, ed approvato dagli uffici comunali competenti, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari del Comune.

Il lottizzante s'impegna altresì alla realizzazione di prese antincendio, mediante approvvigionamento tramite la rete idrica, con posa di colonnette esterne secondo la normativa Uni.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con l'ASA e, qualora questo lo consenta, sarà eseguita direttamente dal lottizzante sotto il controllo degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura dell'ASA ed a spese del lottizzante, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione.

ART. 9 - FOGNATURA

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera c) dell'Art. 2/1, il lottizzante s'impegna a provvedere a propria cura e spese, all'accantonamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo fognatura dinamica separata, all'allacciamento di questa in una fogna comunale, secondo il progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 redatto a cura e spese del lottizzante, sulla base dell'allegato progetto definitivo di cui alle premesse ed approvato sia dall'A.U.S.L. di zona che dall'A.S.A.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con l'ASA e, qualora questo lo consenta, sarà eseguita direttamente dal lottizzante sotto il controllo degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura dell'ASA ed a spese del lottizzante, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del lottizzante fino al momento della cessione/accettazione da parte del Comune delle opere stesse.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto fognario nel quale la lottizzazione si inserisce al momento della approvazione.

Lo studio e l'esecuzione delle opere dovrà tenere di conto della situazione esistente in cui si inserisce il comparto e più precisamente i collettori provenienti dalla lottizzazione dovranno essere collegati con quelli esistenti.

ART. 10 - IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alle lettere d) e f) dell'Art. 2/1, il lottizzante assume i seguenti impegni:

a) provvederà a proprie spese, su progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni dell'ENEL, previo parere del Comune di, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica tramite esecuzione diretta da parte dell'Enel e qualora questi lo consenta, dal lottizzante sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente di competenza.

b) provvederà a proprie spese, su progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4, redatto dal lottizzante ed approvato dagli uffici comunali competenti, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione pubblica.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli art. n. 5 e 18.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico della Direzione Lavori e sotto la sorveglianza degli uffici comunali competenti.

Il collaudo definitivo e la cessione delle opere è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli.

La fornitura di energia elettrica per la pubblica illuminazione sarà richiesta a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale a cura e spese del lottizzante e sarà ugualmente a carico la manutenzione dell'impianto di cui al punto b) sino al momento della cessione/accettazione dell'opera.

ART. 11 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Per quanto riguarda il servizio del gas-metano il lottizzante provvederà alla realizzazione, nel comparto interessato, dell'impianto di distribuzione del gas a proprie spese e con l'esecuzione diretta da parte dell'ASA su proprio progetto limitatamente alla posa delle tubazioni.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione.

ART. 12 - IMPIANTO RETE TELEFONICA

Per quanto riguarda l'impianto di rete telefonica, il lottizzante provvederà a sue spese, su progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni della TELECOM e secondo le indicazioni dell'Ente, alla realizzazione degli impianti necessari per la rete telefonica.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dalla TELECOM e qualora questi lo consenta, dal lottizzante sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente, nei modi e nei tempi previsti dagli artt. successivi.

ART. 13 - VERDI PUBBLICI

Il lottizzante si impegna, a propria cura e spese, sulla base del progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 approvato dall'Amministrazione Comunale, a sistemare le aree a verde, parcheggi pubblici e gli edifici ad uso pubblico o aperti al pubblico in base ai disposti della Legge n. 13/89 e sue successive modifiche ed integrazioni, Legge Regionale n. 47 del 9.9.1991 e Legge n. 104 del 5.2.1992.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata a cura e spese del lottizzante sotto la sorveglianza tecnica del direttore dei lavori e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli artt. n. 5 e 18.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

Fino al momento della cessione ed accettazione da parte del Comune, l'area a verde con le attrezzature, rimarrà di proprietà privata ed inibite all'uso pubblico e le relative spese di gestione e manutenzione saranno a carico del lottizzante.

ART. 14 - PREDISPOSIZIONE AREE E ATTREZZATURE PER IL PRELIEVO DEI RIFIUTI

Sulla viabilità interna alla lottizzazione agevolmente percorribile da mezzi di dimensioni medio-grandi, dovranno essere previste, alla distanza massima di 150 mt, ed in destra secondo il senso di marcia, aree per il posizionamento di contenitori atti a raccogliere Rifiuti solidi Urbani e/o speciali dichiarati assimilati.

In fase di rilascio del prescritto atto autorizzativo a costruire, dovrà essere rilasciato parere da parte dell'Ente competente per il dimensionamento delle suddette aree ed il loro corretto posizionamento.

ART. 15 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE.

La lottizzazione potrà essere realizzata per comparti organici o come unico comparto con rilascio delle concessioni edilizie differenziate in un massimo di anni 10.

Il rilascio dei certificati di abitabilità da effettuare secondo le procedure di cui al D.P.R. n. 425/94, sarà subordinato alla realizzazione e al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Settore Urbanistica rilascerà le certificazioni per l'abitabilità, relative alle Concessioni Edilizie, su certificato di collaudo definitivo, redatto dal Settore LL.PP. del Comune di

ART. 16 - SPESE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Fermi restando gli impegni del lottizzante relativi alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 2 sub 1 ed in conformità di quanto disposto agli articoli 6-8-9-10-11-12-13-14 viene convenuto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria a carico del lottizzante viene contestualmente determinato in complessive lire _____ come da computo metrico estimativo, ritenuto congruo dall'Ufficio LL.PP.

Qualora l'importo di cui sopra, dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante dovrà provvedere al pagamento di lire

_____ , quale differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui l'importo di cui al computo metrico estimativo, risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà acquisito al comune senza alcun corrispettivo.

ART. 17 - GARANZIE

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto è stata prodotta mediante fideiussione rilasciata, corrispondente al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria.

La garanzia come sopra è stata approvata ed accettata dal Comune di sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fideiussore, con provvedimento del Responsabile n. del

Nel caso in cui la lottizzazione venga realizzata come unico comparto, la fideiussione sarà, previo espresso consenso del Comune, svincolata al momento in cui sarà stato emesso certificato di collaudo definitivo, o comunque in corso d'opera ma fino ad un massimo dell'80% così come previsto dalla Legge n. 109/94 sulle opere pubbliche in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria, e comunque dopo 45 giorni dalla richiesta del lottizzante, per categorie di lavori e/o secondo gli importi riportati nel riepilogo del computo metrico e/o ad avvenuto Collaudo in corso d'opera delle medesime. Il restante 20% sarà svincolato al momento della cessione ed accettazione delle aree ed opere.

Nel caso in cui la lottizzazione venga realizzata per comparti organici, e si proceda con collaudi parziali, la fideiussione sarà svincolata nella misura massima dell'80% della quota parte afferente a ciascun comparto.

Il restante 20% sarà svincolato solo a collaudo avvenuto dell'ultimo comparto, previa verifica da parte del Settore LL.PP., dello stato effettivo di tutte le opere realizzate e al momento della cessione ed accettazione delle aree ed opere.

Il lottizzante inoltre si obbliga ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze, oppure nel caso di aumento del costo complessivo delle opere scaturito dalla redazione del progetto esecutivo o di variante di cui all'art. 4 della presente convenzione.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

La detta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore della depositante, fermi restando gli obblighi di reintegrazione innanzi previsti.

ART. 18 - COLLAUDO DEFINITIVO

Il collaudo definitivo sarà eseguito entro 90 (novanta) giorni dalla data di inoltro all'Amministrazione Comunale della comunicazione di ultimazione lavori alla quale dovranno essere allegati gli elaborati grafici ed eventuali certificazioni non prodotte, redatti dal Direttore dei Lavori e dai quali risulti l'esatta individuazione, la posizione e le dimensioni delle opere realizzate.

Il predetto Collaudo definitivo sarà effettuato direttamente dall'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari dell'Ufficio Tecnico che potranno avvalersi, eventualmente, di imprese, laboratori e/o professionisti esterni abilitati, di fiducia dell'Amministrazione ed appositamente

nominati. La relativa certificazione dovrà essere rilasciata entro trenta giorni dalla data del sopralluogo.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni di collaudo di cui sopra, saranno a carico del lottizzante.

ART. 19 - MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE ED DEGLI IMPIANTI.

La cessione delle opere e degli impianti relativi alla urbanizzazione primaria avverrà dopo che saranno eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi di cui agli articoli precedenti.

Sia le aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere sia le aree sulle quali la presente convenzione non preveda la realizzazione di opere da parte del lottizzante rimarranno, previa opportuna recinzione eseguita a cura e spese del lottizzante, in custodia al medesimo, unitamente alle opere realizzate, fino al momento della stipula dell'atto notarile di cessione ed accettazione.

La gestione e manutenzione delle opere realizzate dal lottizzante, sulle aree eventualmente già collaudate dal Comune, rimarranno a carico del lottizzante stesso fino alla rogazione dell'atto di cessione.

Qualora si manifestassero danni alle opere di urbanizzazione prima dell'avvenuta cessione/accettazione al Patrimonio del Comune, le spese di ripristino saranno a carico del lottizzante. Nel caso in cui il lottizzante non provveda al ripristino, l'Amministrazione potrà intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia. Mentre per i danni eventualmente arrecati alle opere di urbanizzazione durante la costruzione dei fabbricati, risponderà direttamente il titolare della concessione edilizia, nella quale concessione sarà contenuta tale clausola.

Se nell'ambito della durata della Convenzione e fino al collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione si manifestassero danni alle opere già collaudate e cedute e quindi appartenenti al patrimonio del Comune, l'Amministrazione si riserva, qualora i lottizzanti o aventi causa non provvedessero al ripristino delle medesime ad intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia (20%).

ART. 20 - CESSIONE ED ACCETTAZIONE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Contestualmente alla richiesta al Settore LL.PP. di collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, il lottizzante presenterà, al Settore Urbanistica, una relazione tecnica di conformità agli obblighi convenzionali e concessori, con allegato frazionamento delle aree oggetto di cessione, che dovrà essere vistato dal Settore medesimo.

Entro i termini di collaudo di cui all'art. 19, i Settori LL.PP. e Urbanistica dovranno effettuare le verifiche di cui al comma precedente.

Entro i successivi 60 giorni, Il Settore Patrimonio, ricevuto il nulla osta relativo al collaudo e alla verifica urbanistica, sottopone all'Amministrazione Com.le, un atto ricognitorio individuando nel medesimo, il funzionario incaricato di intervenire nella stipula dell'atto per l'accettazione della cessione gratuita delle aree ed opere, dandone comunicazione scritta (raccomandata A/R) al lottizzante, al quale faranno carico tutti gli oneri e le spese relative agli atti di trasferimento.

Sarà altresì a carico del lottizzante, entro il termine di 30 gg. dalla data del ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, convenire con il funzionario incaricato la data del rogito notarile.

Con la sottoscrizione della cessione/accettazione, l'Amministrazione Com.le entra nel possesso delle opere e delle aree ed assume gli oneri di manutenzione e conduzione delle stesse.

Su richiesta dell'Amministrazione, il lottizzante è tenuto alla eventuale cessione parziale anticipata di aree ed opere a fronte di collaudi parziali.

Salva, ove ne ricorrano gli estremi, l'applicazione del successivo Art. 23, qualora non sia stato possibile addivenire, nei tempi e nei termini previsti, alla stipula dell'atto di cessione/accettazione delle opere, queste saranno di diritto di piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 21 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONE DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE

Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa.

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di in data e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."

"L'acquirente in particolare prende atto che i certificati di abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando non sia eseguito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e non sia stato eseguito il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria."

"L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione degli edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'Art. 1341 c.c.

ART. 22 - INADEMPIENZE

In caso di inadempimento da parte del lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempimenti, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno alla lottizzante la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) il mancato adempimento delle condizioni di cui agli artt. 16 e 20 della presente convenzione;
- b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) il rifiuto di stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione;
- d) la mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 17;
- e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguente, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- f) il ripetuto mancato inserimento, da parte del lottizzante nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 21;
- g) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della convenzione, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui

all'art. 2 senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottizzante, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

ART. 23 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni decorrenti dalla data odierna con riferimento a quanto disposto dall'Art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato con l'Art. 8 della Legge 7.8.1967 n. 765.

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

ART. 24 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'Art. 2 sub 1 saranno decise, con le modalità stabilite dal c.p.c. da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, del Tribunale di Livorno, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di e dal lottizzante e/o successori e/o aventi causa.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del c.p.c.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà a sua volta di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine, entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, ove intenda proseguire il giudizio deve adire il giudice competente a norma del comma precedente.

ART. 25 - TRASCRIZIONI E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie e delle lettere di garanzia indicate nell'articolo 16 sono a carico del lottizzante medesimo.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute faranno carico al lottizzante stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

IL FUNZIONARIO

I LOTTIZZANTI

- Introduzione
- Premesse
- Art. 1 Oggetto della Convenzione
- Art. 2 Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 3 Destinazioni urbanistiche, norme edilizie, elaborati
- Art. 4 Progetto esecutivo opere urbanizzazione
- Art. 5 Nomina Direzione Lavori, collaudatori ed assistenti
- Art. 6 Rete stradale
- Art. 7 Segnaletica stradale
- Art. 8 Impianti di acqua potabile
- Art. 9 Fognatura
- Art. 10 Impianti di energia elettrica
- Art. 11 Impianti distribuzione del gas metano
- Art. 12 Impianto rete telefonica
- Art. 13 Verdi pubblici
- Art. 14 Predisposizione aree e attrezzature per il prelievo dei rifiuti
- Art. 15 Tempi di attuazione dell'urbanizzazione
- Art. 16 Spese di urbanizzazione
- Art. 17 Garanzie
- Art. 18 Collaudo definitivo
- Art. 19 Modalità di cessione delle aree ed degli impianti
- Art. 20 Cessione ed accettazione aree ed opere di urbanizzazione.
- Art. 21 Trasferimento dei lotti ed adesione dei lottisti alla convenzione
- Art. 22 Inadempienze
- Art. 23 Validità della convenzione
- Art. 24 Clausola compromissoria
- Art. 25 Trascrizioni e spese