

COMUNE DI VERUCCHIO

Schema di convenzione per l'attuazione degli interventi relativi all'Accordo Operativo di cui agli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017

tra il Comune di Verucchio e i Sig. ri _____, per le aree ubicate in località _____, via _____, classificate nel PSC vigente come “_____”.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ in _____, avanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____ sono comparsi:

- il Sig. _____ nato a _____ il _____ in rappresentanza del Comune di Verucchio, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia - Ambiente, tale nominato con decreto del Sindaco in data _____ prot. _____ al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000;
- il Sig. o Sig.ri _____ (oppure) legale rappresentante della Società _____ nato a _____ il _____ e residente/i a _____ C.F./P.I: _____ in qualità di proprietario;

della cui identità personale io notaio sono certo

PREMESSO

- che i signori _____, di seguito indicati come “Soggetto attuatore”, sono proprietari degli immobili posti _____, distinti all'Agenzia del Territorio di Rimini, Catasto Terreni, al Foglio _____ mappali _____¹;
- che i suddetti immobili risultano classificati nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Verucchio come [Zona di Nuovo Insediamento denominata “_____” / Ambito di Trasformazione denominato _____] / Zona _____];
- che con Delibera di Giunta Comunale (atto n. 59 del 20/07/2018) è stato emesso avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti “manifestazione di interesse” ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.
- che in data _____ è stata presentata al Comune di Verucchio la domanda che ha assunto il n. _____² di protocollo generale, con allegati gli elaborati di progetto, a

¹ Indicare “parte” per mappali non interi.

² Inserire il protocollo di presentazione della domanda di A.O. e non quello della manifestazione d'interesse.

firma degli [architetti/ingegneri/geologi/periti] ³—————ciascuno per le proprie competenze, volta a ottenere l'approvazione del [Accordo Operativo / PUA] del comparto “_____” in oggetto, (eventuale) a completamento dell'intero comparto “_____” ⁴;

(eventuale)

- *che la perimetrazione del comparto comprende anche* ⁵:

un'area di proprietà del Comune di Verucchio, distinta all'Agenzia del Territorio di Rimini,

Catasto Terreni al Foglio _____ mappale_____ ⁶, oggetto / non oggetto di intervento;

(eventuale)

porzione del sedime di una strada vicinale, non censita, oggetto / non oggetto di intervento;

(eventuale)

aree, costituenti porzioni di scolo consorziale, prive di identificativo catastale, non oggetto di intervento;

(eventuale)

aree, identificate all'Agenzia del Territorio di Rimini, Catasto terreni al Foglio _____ mappale_____, di proprietà dei signori_____, i quali hanno manifestato la propria adesione al progetto pur dichiarandosi non interessati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- *che l'/il [Accordo Operativo/PUA], contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato successivamente integrato con la presentazione di nuovi elaborati progettuali;*

(eventuale)

- *che l'/il [Accordo Operativo/PUA], prevede la realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia convenzionata⁷;*

³ I tecnici da elencare sono il progettista generale e, qualora diversi, il progettista dell'invarianza idraulica e gli impiantisti.

⁴ L'ultima parte si inserisce solo nel caso in cui siano già stati approvati uno o più stralci del medesimo comparto e la convenzione riguardi l'ultimo stralcio.

⁵ Le eventuali opzioni sono da inserire quando i terreni costituenti il comparto non sono tutti di proprietà del Soggetto attuatore.

⁶ Precisare la natura del bene (demaniale, patrimoniale indisponibile, patrimoniale disponibile) e/o la sua destinazione urbanistica.

⁷ Il punto è da inserire e completare solo se si prevede una quota di edilizia convenzionata per il comparto in esame.

- che il Comune di Verucchio con delibera di [Consiglio/Giunta] comunale n. ____ del _____⁸, ha approvato il l'/il [Accordo Operativo/PUA] del comparto “ _____”, formato dagli elementi costitutivi previsti dal PSC/RUE vigente;

Tutto ciò premesso,

previa ratifica e conferma da parte dei contraenti, volendosi che il tutto formi parte integrante e sostanziale di questo atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 – Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione disciplina l'attuazione, da parte del Soggetto attuatore, del [Accordo Operativo/PUA] sull'area posta in località _____, via _____, distinta all'Agenzia del territorio di Rimini, Catasto Terreni, al Foglio _____, mappali _____.
2. Oggetto della presente convenzione è la disciplina degli interventi di urbanizzazione e dell'attività edificatoria nell'ambito del suddetto [Accordo Operativo/PUA].
3. Il Soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili suddetti ed assume senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che vincolano il Soggetto attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo fino al loro completo assolvimento.

ART.2 – Descrizione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primarie, [interne / interne ed esterne] al comparto, sono individuate e disciplinate nei seguenti elaborati ⁹:
 - A. NTA del Progetto Urbano;
 - B. Relazione economica finanziaria;
 - C. Elaborato “Aree da cedere”;
 - D. Cronoprogramma degli interventi (allegato all'Accordo Operativo, sotto forma di diagramma di Gantt per macro categorie);
 - E. _____;
 - F. _____;
 - G. _____;
 - H. _____;

⁸ Questa parte è compilata dagli uffici

⁹ Elencare tutti gli elaborati e tavole progettuali, esclusi valutazione di clima/impatto acustico, relazione geologica, fattibilità geotecnica e documentazione fotografica.

- I. _____;
- J. _____;
- K. _____;
- L. _____;

2. I suddetti elaborati, sottoscritti dal Soggetto attuatore per piena conferma e accettazione, rimangono depositati agli atti della delibera [di Consiglio Comunale /di Giunta Comunale] n. _____ del _____¹⁰; essi costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, pur non essendo ad essa materialmente allegati, ad eccezione dell'elaborato "C" che viene allegato ai sensi dell'articolo 7 .

Le opere di urbanizzazione consistono in¹¹:

- a) strada _____¹²;
- b) parcheggio _____¹³, della superficie complessiva di mq _____, (eventuale) di cui mq _____ in eccedenza rispetto allo standard minimo di legge¹⁴;
- c) verde _____¹⁵, della superficie complessiva di mq _____, (eventuale) di cui mq _____ in eccedenza rispetto allo standard minimo di legge¹⁶;
- d) dispositivi per "invarianza idraulica";
- e) spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti;
- f) reti di pubblica illuminazione, telefonica ed energia elettrica;
- g) rete di acqua, gas e fognature;
- h) allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;
- i) rimanenti opere, così come meglio specificate negli elaborati progettuali.

3. Le suddette opere sono riconducibili alla categoria "opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria", così come si evince dall'elaborato "B" (art. 2).

¹⁰ Questa parte è normalmente compilata dagli uffici

¹¹ Indicare tutte le opere di progetto, estendendo l'elenco proposto ad eventuali altri voci.

¹² Fornire breve indicazione dell'ubicazione o della funzione dell'opera.

Esempio: *strada di distribuzione dei lotti con innesto sulla via...*

¹³ Fornire breve indicazione dell'ubicazione o della funzione dell'opera. Es. *parcheggio con accesso dalla via.....*

¹⁴ Indicare l'eventuale superficie di parcheggio in eccedenza rispetto agli standard minimi di legge.

¹⁵ Fornire breve indicazione dell'ubicazione o della funzione dell'opera. Es. *verde ubicato a margine del comparto a ridosso dell'area residenziale....*

¹⁶ Indicare l'eventuale superficie di verde pubblico in eccedenza rispetto agli standard minimi di legge.

ART. 3 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – Titolo abilitativo

1. Il Soggetto attuatore dovrà eseguire a propria cura e spesa le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, indicate all'art. 2, in conformità al progetto esecutivo da presentare ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune di Verucchio le richieste di Titolo abilitativo e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per il quale il Comune rilascerà il permesso, entro sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione; in caso di ritardo, il Comune applicherà la penale stabilita all'articolo 13.
3. Il progetto esecutivo deve rispettare:
 - a) i contenuti degli elaborati di cui all'articolo 2;
 - b) le indicazioni delle normative vigenti in merito all'esecuzione delle opere;
 - c) le prescrizioni che saranno indicate dagli uffici comunali, nonché dagli altri Enti competenti, in sede di verifica del progetto.
4. Il progetto esecutivo, a firma di tecnici abilitati, deve essere costituito dagli elaborati di seguito sinteticamente riportati:
 - a) relazione generale;
 - b) relazioni specialistiche;
 - c) elaborati grafici relativi anche a strutture ed impianti nonché elaborati di ripristino e miglioramento ambientale;
 - d) calcolo esecutivi delle strutture e degli impianti;
 - e) computo metrico estimativo;
 - f) cronoprogramma;
 - g) elenco dei prezzi unitari.
5. A seguito della verifica positiva del progetto esecutivo, il Comune rilascia il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.
6. Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare le opere in conformità al progetto esecutivo, approvato con il rilascio del permesso di costruire, nonché a rispettare le indicazioni di cui al precedente comma 3 e gli obblighi di cui alla presente convenzione.
7. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate direttamente dal Soggetto attuatore, o affidate ad operatori con o senza necessità di esperire procedure di evidenza pubblica, così come previsto dal D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., dando atto che trattasi di

opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, fermo restando che l'esecutore degli interventi previsti dovrà essere comunque in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 80 del medesimo Decreto.

8. Con la presente convenzione, il Comune di Verucchio delega il Soggetto attuatore ad eseguire tutte quelle opere, anche se poste fuori del comparto urbanistico, quali ____¹⁷ che sono necessarie e funzionalmente connesse alle opere urbanistiche in oggetto, previa richiesta di autorizzazione all'occupazione dei terreni di proprietà comunale, per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse, da richiedersi agli Uffici competenti.

ART. 4 – Titoli abilitativi e condizioni per la realizzazione degli interventi

1. La costruzione degli edifici (eventuale) *del sottocomparto* “ _____ ”¹⁸ è soggetta a rilascio del permesso di costruire
(oppure)
1. La costruzione degli edifici (eventuale) *del sottocomparto* “ _____ ”¹⁹ può essere attuata con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'articolo 13 della Legge Regionale 15/2013, in quanto il progetto urbano allegato all'/al [Accordo Operativo / PUA] oggetto della presente convenzione contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.
2. [Il rilascio / La presentazione]²⁰ del titolo abilitativo relativo alla costruzione degli edifici (eventuale) *del sottocomparto* “ _____ ” è subordinato al rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3.
3. L'inizio lavori della costruzione degli edifici è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
4. La realizzazione degli interventi edilizi deve essere effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

¹⁷ Descrivere le opere che sono esterne al comparto.

¹⁸ Inserire a dicitura qualora il PUA sia suddiviso in sottocomparti

¹⁹ Inserire a dicitura qualora il PUA sia suddiviso in sottocomparti

²⁰ La prima opzione si riferisce all'edificazione con permesso di costruire, la seconda opzione all'edificazione con SCIA.

5. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per ogni intervento edilizio, potrà essere presentata al comune, solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale favorevole delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed eventuali aggiuntive (eventuale) *dello stesso sottocomparto*²¹ ed alla cessione dei relativi terreni al Comune di Verucchio.
6. Il soggetto attuatore è obbligato, in caso di alienazione delle aree destinate agli interventi edilizi, a richiamare nel titolo ed a trascrivere i contenuti della presente convenzione, impegnativi per il proprio avente causa.
(eventuale)
7. *Il rilascio del permesso di costruire relativo alla medio-_____*²² *struttura di vendita commerciale è subordinato:*
 - a) *al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*
 - b) *al rilascio dell'autorizzazione commerciale, così come previsto dall'articolo 11 della L.R. 05.07.1999 n. 14]*²³.(oppure)
8. *L'efficacia della SCIA relativa alla medio-_____*²⁴ *struttura di vendita commerciale è subordinata:*
 - a) *al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ed al loro inizio lavori ;*
 - b) *al rilascio dell'autorizzazione commerciale, così come previsto dall'art. 11 della L.R. 05.07.1999 n. 14*²⁵.

ART. 5 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Tutte le opere di urbanizzazione, come descritte nell'articolo 2, devono essere iniziate ed ultimate entro il termine di validità del relativo permesso di costruire (eventuale) *ad eccezione dell'infrastruttura per l'urbanizzazione consistente in_____che*

²¹ Inserire la dicitura qualora l'ambito territoriale interessato dal PUA o dal Progetto Urbano sia suddiviso in sottocomparti

²² Indicare se si tratta di struttura di vendita commerciale medio-piccola o medio-grande.

²³ L'opzione si riferisce al caso in cui il permesso di costruire è inerente alla realizzazione di una medio-piccola/medio-grande struttura di vendita commerciale.

²⁴ Indicare se si tratta di struttura di vendita commerciale medio-piccola o medio-grande.

²⁵ L'opzione si riferisce al caso di realizzazione di una medio-piccola/medio-grande struttura di vendita commerciale mediante SCIA.

*deve essere eseguita entro _____ trattandosi di intervento urgente, necessario per _____*²⁶.

2. Su richiesta del soggetto attuatore, purchè presentata anteriormente alla scadenza, i termini per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori possono essere prorogati nel rispetto della normativa vigente al momento della richiesta.
3. Decorsi tali termini, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita; in tal caso, il Comune applicherà la penale prevista dall'articolo 12.
4. E' possibile il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, purché siano rispettati i tempi di cui all'articolo seguente.

Art. 6 – Termini per l'attuazione dell'/del [Accordo Operativo/ PUA]. Validità della convenzione

1. *Il PUA ha una validità di anni 10 dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del relativo avviso di approvazione, avvenuta il _____;*
(oppure)
 1. *L'Accordo Operativo ha valore di PUA e ha una validità di anni __ a partire dal _____ data di _____;*
 2. La presente convenzione è efficace fino alla scadenza del termine di validità dell'/del [Accordo Operativo / PUA].
 3. Tutti gli interventi contemplati dall'/dal [Accordo Operativo / PUA], comprese le opere di urbanizzazione, dovranno essere ultimati entro il termine di validità del [Accordo Operativo / PUA].

ART. 7 – Cessione delle opere di urbanizzazione e obblighi connessi

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere a titolo gratuito al Comune le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2, nonché le aree relative, così come evidenziate nell'elaborato "C", allegato alla presente convenzione, e precisamente:

²⁶ L'opzione si riferisce a particolari casi dove il Comune può richiedere l'anticipata realizzazione di una o più infrastrutture per l'urbanizzazione quali parcheggi, tratti di strada ,ecc. per esigenze connesse alla mobilità e alla sicurezza della viabilità nonché alla funzionalità di strutture pubbliche o di interesse generale;

- a) le aree indicate con campitura _____²⁷ della superficie complessiva di mq ____ circa destinate a _____²⁸;
- b) le aree indicate con campitura _____ della superficie complessiva di mq ____ circa destinate a _____;
- c) le aree indicate con campitura _____ della superficie complessiva di mq ____ circa destinate a _____;
- d) le aree indicate con campitura _____ della superficie complessiva di mq ____ circa destinate a _____;
- (eventuale)
2. *Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a cedere a titolo gratuito al Comune le aree, indicate nell'elaborato " _____ " con campitura _____, della superficie complessiva di mq ____ circa, senza alcuna attrezzatura ma con la sistemazione indicata nelle prescrizioni impartite dall'Ufficio _____ " ²⁹.*
3. Ai fini del presente articolo, il Soggetto attuatore ha l'obbligo di produrre la necessaria documentazione, comprensiva del frazionamento delle aree inerenti le opere di urbanizzazione, entro tre mesi dalla data del collaudo, nonché di stipulare l'atto di cessione nei tempi che saranno indicati dal Comune e, comunque, entro 12 mesi dalla data del collaudo.
4. La manutenzione e la conservazione delle opere realizzate, comprese quelle realizzate su aree di proprietà comunale, resta a carico del Soggetto attuatore fino alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione.
5. Le aree destinate ad opere di urbanizzazione o su cui insistono opere di urbanizzazione, che devono essere cedute al Comune per effetto del presente articolo, non possono formare oggetto di cessione in favore di terzi in alienazioni pro-quota o in altri atti traslativi, eccettuati i casi di cui ai commi seguenti. L'Ufficiale rogante di tali atti dovrà verificare l'avvenuto rispetto del presente divieto, la cui inosservanza dà luogo all'applicazione della penale prevista dall'articolo 12, fermo restando che il Soggetto attuatore resta comunque obbligato in solido con l'acquirente nei confronti del Comune, fino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo il

²⁷ Indicare il colore di campitura che compare nella tavola delle aree da cedere. Procedere analogamente per le successive lettere del presente comma.

²⁸ Indicare la destinazione dell'area: strada, parcheggio, verde attrezzato, pista ciclabile, percorso ciclopeditoneo, Procedere analogamente per le successive lettere del presente comma.

²⁹ L'articolo si omette se non è prevista la cessione di alcuna area non attrezzata

risarcimento del maggior danno derivante al Comune per effetto dell'inadempimento del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

6. Qualora il Soggetto attuatore intenda procedere all'alienazione delle aree costituenti l'intero comparto, sostituendo a sé altro soggetto nella posizione di attuatore, quest'ultimo subentrerà in tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione. Si deve pertanto intendere che gli obblighi di cui alla presente convenzione si trasferiscono anche agli aventi causa, a qualsiasi titolo, del Soggetto attuatore, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il Soggetto attuatore si impegna, in caso di alienazione a qualsiasi titolo delle aree di cui al [Accordo Operativo/PUA], a richiamare espressamente nel titolo ed a trascrivere le obbligazioni di cui alla presente convenzione, compreso l'obbligo di cedere al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione.
7. In caso di alienazione, le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato, loro sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
8. Il soggetto attuatore si obbliga a costituire a favore di ENEL Distribuzione S.p.a., o di altro Ente gestore, la servitù inamovibile di elettrodotto sul fabbricato da adibire a cabina per la distribuzione dell'energia elettrica, se posto all'interno delle aree oggetto di cessione al Comune, costituendo altresì l'eventuale servitù di passaggio pedonale e carraio, per consentire l'accesso alla cabina/fabbricato e per l'esercizio e la manutenzione della predetta cabina. L'atto costitutivo della servitù dovrà prevedere a carico del fondo dominante tutti gli oneri relativi all'esercizio della servitù, ivi compreso gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle opere murarie, sia delle opere impiantistiche e tecnologiche.

ART. 8 – Quota di edilizia convenzionata³⁰

1. Il Soggetto attuatore o gli eventuali futuri acquirenti dei lotti contrassegnati nell'elaborato “_____”³¹ con il n. _____, sono tenuti alla edificazione della quota di superficie complessiva (Sc) pari a _____³² mq, da destinare ad edilizia convenzionata.

³⁰ L'intero articolo è da inserire solo se si prevede l'obbligo, per il comparto in esame, di realizzare una quota di edilizia convenzionata.

³¹ Indicare l'identificativo in lettera della tavola di progetto nella quale è stata individuata l'edilizia convenzionata, secondo l'elenco di cui all'articolo 2 c. 1.

³² Indicare la superficie di progetto che risulterà prevista per Edilizia Convenzionata.

2. Gli alloggi previsti per l'edilizia convenzionata dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e costruttive indicate nello schema di convenzione tipo allegato a _____.
3. Il titolo abilitativo relativo agli edifici destinati ad edilizia convenzionata dovrà essere corredato della documentazione indicata dal regolamento _____.
4. *[Il rilascio / La presentazione]*³³ del titolo abilitativo relativo agli edifici di cui al comma 1 del presente articolo è subordinato alla stipula di una convenzione edilizia, ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 15/2013, predisposta sulla base della convenzione-tipo allegata _____.

ART. 9³⁴ – Contributi connessi al titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi - quantificazione delle opere da scomputare.

1. L'ammontare del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli edifici (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sarà determinato applicando le tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici.
2. Il contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 29 e seguenti della L.R. 15/2013, dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

a) Oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti nella misura del _____%

(oppure)

Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto il Soggetto attuatore realizza direttamente tali opere;

(oppure)

Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il Soggetto attuatore realizza direttamente opere il cui importo, risulta superiore all'onere di urbanizzazione primaria calcolato secondo la normativa vigente;

b) Oneri di urbanizzazione secondaria

³³ La prima opzione si riferisce all'edificazione con permesso di costruire, la seconda opzione all'edificazione con SCIA.

³⁴ La numerazione degli articoli deve tenere conto delle ipotesi inserite

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti nella misura del _____%.

Sono comunque previste le variazioni dell'onere, da quantificare al momento *[del rilascio/ della presentazione del titolo abilitativo]* ³⁷ relativo ai singoli edifici.
(eventuale)

c) **Costo di costruzione**

Il costo di costruzione è dovuto nella misura del 100% calcolato applicando le normative e le tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici.

(oppure)

Limitatamente agli interventi di edilizia convenzionata, il costo di costruzione non è dovuto. ³⁵

(eventuale)

d) **Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi**

Il contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi è dovuto, qualora previsto, nella misura del 100% calcolato applicando le normative e le tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo ³⁶;

(eventuale) ³⁷

3. *La realizzazione e la successiva cessione, da parte del Soggetto attuatore, delle opere previste dagli elaborati di progetto, costituenti standard urbanistico in eccedenza rispetto al minimo di legge (parcheggi pubblici e verde pubblico) ed indicate all'articolo 2 c. 3, comporta un ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione.*

4. *L'importo delle opere oggetto di scomputo, relativo alla esecuzione degli interventi di cui al comma precedente, risulta pari ad €_____* ³⁸.

5. *L'importo delle opere a scomputo viene ripartito fra i lotti edificabili in proporzione alla potenzialità edificatoria assegnata a ciascun lotto.*

(eventuale) ³⁹

³⁵ La frase entro parentesi è da aggiungere solo se è prevista edilizia convenzionata per il comparto in esame.

³⁶ Onere relativo alla sola destinazione produttiva. Per interventi residenziali l'intera lettera si omette.

³⁷ Il comma è da inserire solo nei casi di realizzazione di opere pubbliche eccedenti lo standard minimo.

³⁸ Il calcolo degli scomputi deriva dalla moltiplicazione delle eccedenze di standard per i valori economici vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

³⁹ Il comma è da inserire solo nei casi di previsioni di interventi di edilizia convenzionata.

6. Negli interventi destinati esclusivamente ad edilizia convenzionata si procederà allo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione stimati. Lo scomputo residuo verrà ripartito nei restanti lotti in proporzione alla capacità edificatoria come riportato nella "tabella scomputi" indicata nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dell'/del [Accordo Operativo / PUA]. Rimane a carico del Soggetto attuatore l'eventuale eccedenza dell'importo delle opere rispetto all'importo derivante dai contributi connessi alla edificazione.
7. Al momento [del rilascio / della presentazione]⁴⁰ del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici, il Soggetto attuatore (o suoi aventi causa) dovrà corrispondere al Comune l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, determinato per differenza tra l'importo dovuto in relazione alla costruzione richiesta e la quota di scomputo relativa al lotto oggetto di edificazione.
8. Prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, il Soggetto attuatore deve presentare al Comune contabilità finale che attesti l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui tale importo risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, determinati come indicato nel presente articolo, il Soggetto attuatore dovrà versare conguaglio dell'importo eccedente nei termini che saranno indicati dal Comune. Viceversa, nel caso in cui l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, la differenza sarà ad esclusivo carico del Soggetto attuatore.

(eventuale)

ART. 10 – Monetizzazione di aree a standard / di oneri di manutenzione⁴¹

1. L'il Accordo Operativo / PUA approvato prevede una minore dotazione di aree a _____⁴²rispetto agli standard previsti nel PSC/RUE, per una superficie complessiva di mq _____⁴³. Tale minore dotazione comporta una compensazione finanziaria (monetizzazione) delle aree che non vengono cedute al Comune.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____(euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$mq \text{ } ______ \times \text{ euro/mq } ______ = \text{ euro } ______ (\text{euro } ______)^{44}$; somma che il

⁴⁰ La prima opzione si riferisce all'edificazione con permesso di costruire, la seconda opzione all'edificazione con SCIA.

⁴¹ Articolo da inserire nel caso di monetizzazione standard e/o dell'obbligo di manutenzione dei dispositivi per l'invarianza idraulica.

⁴² Indicare se trattasi di aree a parcheggio o verde pubblico.

⁴³ Indicare le superfici delle aree da monetizzare

⁴⁴ Indicare l'importo della monetizzazione

soggetto attuatore è obbligato a pagare al Comune di Verucchio contestualmente alla presentazione dei titoli abilitativi. A tal fine, il Soggetto attuatore esibisce la ricevuta del versamento effettuato presso la Tesoreria Comune.

3. *Il Soggetto attuatore è obbligato a pagare al comune di Verucchio la somma di €___⁴⁵ a titolo di contributo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica, quantificato per un periodo di anni cinque. Tale somma deve essere versata preliminarmente alla stipula dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione. Il Comune destinerà tale somma alle manutenzioni di cui trattasi⁴⁶.*

ART. 11 – Varianti

1. Costituiscono varianti all'al [Accordo Operativo/PUA], le modifiche che alterino l'impianto urbanistico generale, incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
2. Sono autorizzate dal Responsabile del Settore competente, senza la necessità di approvazione di preventiva variante all'al [Accordo Operativo/PUA] quelle modifiche che non rientrano nella fattispecie di cui al punto precedente.
3. Sono consentite, altresì, in sede di rilascio di permesso di costruire per opere di urbanizzazione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, quelle variazioni che non modifichino l'assetto urbanistico e infrastrutturale delle opere di urbanizzazione e non alterino in termini quantitativi le aree a standard e le aree destinate alla viabilità.
4. In fase di esecuzione, sono possibili varianti al permesso di costruire per opere di urbanizzazione, senza la necessità di modifica della convenzione, limitatamente:
 - a) alle variazioni dei tracciati delle singole opere di urbanizzazione (linee a rete, fognature)
 - b) alle aperture, traslazioni di passi carrai;
 - c) all'adeguamento a prescrizioni richieste in corso d'opera da Enti/Uffici.

ART. 12 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della buona e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, il Soggetto attuatore

⁴⁵ L'importo è determinato dagli Uffici comunali in considerazione della tipologia e delle dimensioni dei dispositivi atti a garantire l'invarianza.

⁴⁶ Il comma è da indicare nel caso di invarianza idraulica dei lotti fondiari ricavata in area pubblica, anziché in area privata.

è obbligato a costituire, prima della stipulazione, idonee garanzie in forma di fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di €_____⁴⁷ A tal fine, il Soggetto attuatore ha prima d'ora depositato nella sede del Comune la garanzia fideiussoria, costituita mediante_____⁴⁸

2. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.
3. Ancorché la garanzia fideiussoria sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa deve intendersi prestata a garanzia di tutti gli obblighi a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connessi all'attuazione della presente convenzione, ivi compreso il pagamento delle penali applicate dal Comune ed il pagamento delle sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dall'articolo 20 Legge regionale n. 23/2004 per il ritardo dei versamenti relativi ai contributi connessi ai titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi eventualmente a carico del soggetto attuatore.
4. Qualora accerti irregolarità, inadempimenti o ritardi, da parte del Soggetto attuatore, rispetto agli obblighi previsti dalla presente convenzione, il Comune di Verucchio può inviare al Soggetto attuatore diffida ad adempiere, mediante atto del Responsabile del Settore competente, fissando un termine per l'adempimento, commisurato alla gravità dell'inadempimento. Decorso inutilmente il termine stabilito, il Comune escute la relativa quota di fideiussione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno e l'applicazione della penale convenzionale prevista.
5. La fideiussione è comunque operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, al verificarsi di qualsiasi inadempimento del Soggetto attuatore. In particolare, il Comune di Verucchio provvederà all'escussione, anche parziale, delle fideiussioni presentate nei casi sotto indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) “non collaudabilità” di tutte le opere di urbanizzazione o di parte delle stesse;

⁴⁷ L'importo della fideiussione è calcolato dagli enti e servizi competenti ed è pari al valore delle opere da realizzare, aumentato del 10%.

⁴⁸ Indicare i dati relativi alla fideiussione

- b) realizzazione di opere di urbanizzazione parzialmente difformi da quanto previsto nel progetto esecutivo, ma ritenute collaudabili: in tal caso, la fideiussione verrà escussa per la somma calcolata secondo le modalità _____”
 - c) mancata realizzazione o realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti;
 - d) inadempimento degli obblighi di manutenzione delle opere realizzate, a carico del Soggetto attuatore fino all'acquisizione da parte del Comune.
6. In caso di incameramento totale o parziale della fideiussione, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato, eccetto i casi di cui al comma 5 precedente.
7. Resta salva da parte del Comune di Verucchio ogni facoltà di rivalsa in relazione a danni di importo superiore alla disponibilità della garanzia.
8. La fideiussione può essere estinta solo dietro formale richiesta da parte del Soggetto attuatore con le seguenti modalità:
- a) importo pari al 90% (novanta per cento) a seguito di regolare collaudo definitivo;
 - b) importo pari all'6% (sei per cento) a seguito dell'acquisizione delle opere di urbanizzazione;
 - c) importo pari all'2% (due per cento) decorso un anno dall'accensione dell'impianto di pubblica illuminazione;
 - d) importo pari all'2% (due per cento) decorsi due anni dalla piantumazione delle alberature;
9. A richiesta del Soggetto attuatore la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, attraverso svincolo parziale, con le seguenti modalità:
- a) importo pari al 15% (quindici per cento) a seguito dell'esecuzione e collaudo da delle reti relative al gas, acqua, fognatura nera;
 - b) importo pari al 15% (quindici per cento) a seguito dell'esito positivo delle prove su piastra sulla fondazione stradale.

ART. 13 – Penali - Esecuzione d'ufficio

1. Il Comune di Verucchio si riserva la facoltà di applicare le seguenti penali, nel caso in cui ravvisi violazione degli obblighi convenzionali:
- a) ritardo nella presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: da € _____ a € _____;

- b) ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione, nei termini stabiliti dall'articolo 5: € _____ per ogni giorno di ritardo, fino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere;
 - c) inosservanza del divieto di alienazioni pro-quota o di atti traslativi di cui all'articolo 7, comma 5: € _____;
 - d) mancato pagamento del contributo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica: da € _____ a € _____;
 - e) mancata stipulazione dell'atto di cessione gratuita, di cui all'articolo 7, nei termini indicati dal Comune: € _____.
2. L'applicazione delle penali viene effettuata dal Responsabile del Settore competente, previa contestazione dell'inadempimento mediante la diffida ad adempiere di cui all'articolo precedente. Il Soggetto attuatore ha comunque facoltà di presentare controdeduzioni entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della diffida. L'importo delle penali, ove non sia predeterminato, sarà in relazione all'importanza dell'inadempimento ed al danno arrecato.
 3. Il pagamento della penale deve essere effettuato entro trenta giorni dalla notifica della determinazione del Responsabile del Settore di applicazione della penale. In caso di mancato pagamento nei termini stabiliti, il Responsabile del Settore competente potrà escutere la fideiussione per l'importo corrispondente.
 4. Il pagamento della penale non esonera il Soggetto attuatore dal risarcimento degli eventuali maggiori danni.
 5. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi delle fideiussioni, quando questi non vi abbia provveduto nei tempi e modi stabiliti dalla presente convenzione. A tal fine il Soggetto attuatore si impegna a concedere al Comune di Verucchio il possesso delle aree interessate dai lavori, conferendo il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

ART. 14 – Collaudo opere di urbanizzazione

1. La realizzazione delle opere è sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di norma esperito da un tecnico abilitato in possesso delle specifiche competenze o da professionisti incaricati in capo ad esso, con oneri a carico del soggetto attuatore.

2. Il collaudatore coordina attraverso il personale tecnico del Comune e i Gestori esterni, l'esecuzione dei controlli e delle verifiche in corso d'opera e finali, al fine di accertare la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite dal soggetto attuatore.
3. Gli oneri derivanti dalla nomina di un eventuale collaudatore statico sono ad esclusivo carico del soggetto attuatore, cui spetta la scelta del nominativo.
4. Eventuali collaudi non gratuiti dei Gestori sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 15 – Definizione delle controversie

1. Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata in via amministrativa. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, potrà essere devoluta all'Autorità giudiziaria competente.

ART. 16 – Oneri, spese e trascrizione

1. Le varie spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree oggetto di cessione al Comune, quelle inerenti i rogiti notarili, compresi quelli di cessione, e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore.
2. La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n.131/1986.
3. Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 17 – Norme Integrative

1. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.
2. Il sottoscritto Soggetto Attuatore dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica della presente Convenzione qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della presente Convenzione, informazioni interdittive antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.L.gs n. 159 del 2011 con riferimento al sottoscritto Soggetto attuatore.

Sottoscritto per preventiva

accettazione Verucchio_____

firmato il signor _____ firmato la società _____
