

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

tra il Comune di La Loggia ed i signori relativa al Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ex art. 43 legge L.R. n° 56/77 e s.m.i. in zona del vigente P.R.G.C. per l'intervento di nuova edificazione a destinazione

Repubblica Italiana

L'anno il giorno del mese di in La Loggia ed in una sala del Palazzo Municipale, in via Bistolfi numero 47, avanti a me, dottor con l'assistenza dei testimoni, Sig. a norma di legge;

si costituiscono

A) Il Comune di La Loggia, con sede in La Loggia (codice fiscale "84500810019") in questo atto rappresentato dal signor:, nato a il e domiciliato per la carica in La Loggia, il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio in virtù di legittimazione conferita dal Sindaco del Comune di La Loggia, con Decreto numero emesso in data, che in copia conforme, omessane la lettura per dispensa a me fattane dai comparenti si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed in esecuzione della Deliberazione dell'organo competente numero del, divenuta esecutiva in data, che con i relativi allegati in un unico fascicolo in copia autentica si allegano sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa a me fattane dai comparenti;

B) I signori:

....., nato a il e residente in , di professione , codice fiscale n.:, ecc..

....., nato a il e residente in , di professione , codice fiscale n.:, ecc..

della cui identità personale io notaio sono certo.

Premesso

- Che i signori, di seguito chiamati "Proponenti" hanno presentato al Comune di La Loggia un Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito P.E.C.) redatto secondo i disposti dell'art. 39 della L.R. 56/77, con l'impegno di attuarlo per la utilizzazione edilizia dei terreni di loro proprietà inclusi nella zona di P.R.G.C. denominata ".....", nel rispetto di quanto fissato dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento medesimo;
- Che il progetto di P.E.C. è stato, previo parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del, accolto in data
- Che gli stessi elaborati sono stati depositati presso la Segreteria Comunale di La Loggia e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio dello stesso Comune per la durata di quindici giorni consecutivi per presa visione da parte di chiunque;
- Che entro i quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del P.E.C., (non sono state presentate osservazioni o proposte scritte) (sono pervenute osservazioni o proposte scritte, recepite in tutto/in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione);
- Che l'Organo competente del Comune di La Loggia con propria deliberazione numero del divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto all'approvazione sia del P.E.C. che del relativo schema di Convenzione;
- Che appare necessario da parte del Comune di La Loggia disciplinare i rapporti con i Proponenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del P.E.C.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1) Il Comune di La Loggia, in prosieguo chiamato "Comune", consente con la firma della presente Convenzione ai Proponenti, i quali si impegnano, di dare attuazione al P.E.C. approvato relativamente ai terreni di loro proprietà siti in La Loggia, distinti al Catasto Terreni dal Comune medesimo, come segue:

Partita F. mappale n. are e cent.

per la utilizzazione delle aree predette per la realizzazione permanente di n. edifici ad uso (segue descrizione) pari a metri cubi/quadrati, le relative infrastrutture e le recinzioni destinate a suddividere i singoli lotti in progetto, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

2) Il progetto di P.E.C. è composto dai seguenti elaborati:

- schema di convenzione ex art. 43 L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- (elenco elaborati secondo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. 56/77);

3) I proponenti si impegnano a corrispondere gli oneri, a realizzare le opere di urbanizzazione ed a corrispondere il contributo commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione, come di seguito specificato.

Articolo 2

Prescrizioni e modalità di carattere generale

1) I proponenti predetti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, ad osservare nell'attuazione edilizia delle aree precedentemente indicate di loro proprietà, le previsioni del P.E.C. discendenti dalle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale nonché dai Regolamenti adottati dal Comune.

2) Le opere, le sistemazioni, i manufatti e gli edifici previsti dovranno essere realizzati secondo le indicazioni distributive determinate dagli indici urbanistici ed edilizi previsti sui vari lotti costituenti il P.E.C. ed inoltre secondo le Norme Tecniche di Attuazione e la relazione tecnico illustrativa.

3) I progetti dei singoli edifici e delle opere da realizzare sono comunque soggetti alla approvazione del Comune con atti autonomi, disgiunti dalla presente convenzione e dovranno essere presentati secondo le modalità previste dalla presente convenzione, dai regolamenti Comunali e dalle norme di Legge in allora vigenti.

4) Nel completo rispetto di quanto consentito dal P.E.C., in ordine a volumetrie, rapporti di copertura, altezze, allineamenti e distanze previsti in ogni singolo lotto esecutivo, potranno essere proposte esclusivamente variazioni circa le dimensioni e la sagoma degli edifici segnati nel progetto planivolumetrico di P.E.C.

5) Le superfici risultanti dai frazionamenti potranno discostarsi dalle superfici fondiari dei lotti indicate negli elaborati di P.E.C. fino ad un massimo del 5% (cinque per cento) in incremento/decremento, non costituendo variante al P.E.C.; variazioni superiori a quelle indicate comportano la rettifica della convenzione.

(Articolo 3)

Interventi di edilizia abitativa convenzionata a norma dell'articolo 18 del

D.P.R. 380/2001

1) Tra il Comune ed i proponenti si conviene, come fissato dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale che il quaranta per cento (40%) della cubatura in progetto sarà di edilizia abitativa convenzionata, che viene suddivisa proporzionalmente tra le volumetrie previste sui vari lotti.

2) Gli interventi edificatori saranno pertanto subordinati alla convenzione a norma dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001, redatta secondo la convenzione tipo approvata dalla Giunta Regionale il 21 giugno 1984 numero 714 - 6794, da stipulare quale atto aggiuntivo della presente convenzione prima dell'ottenimento dei permessi di costruire.

Articolo 4

Corrispettivo degli oneri di urbanizzazione

1) I proponenti assumono per sé, successori ed aventi causa, a totale carico, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati ai sensi di legge ed in base ai provvedimenti adottati dal Comune in materia ed ai relativi adeguamenti.

a) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Edilizia Libera

Euro al metro cubo, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:
(mc x €/mc) = €

Edilizia Convenzionata

Euro al metro cubo, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:
(mc x €/mc) = €

Edilizia terziaria/commerciale

Euro al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

(mq x €/mq) = €. ;

Edilizia produttiva/artigianale

Euro al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

(mq x €/mq) = €. ;

e per un totale di € (..... +) = €

b) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Edilizia Libera

Euro al metro cubo, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:

(mc x €/mc) = € ;

Edilizia Convenzionata

Euro al metro cubo, per gli edifici residenziali, per un importo di euro:

(mc x €/mc) = € ;

Edilizia terziaria/commerciale

Euro al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

(mq x €/mq) = €. ;

Edilizia produttiva/artigianale

Euro al metro quadrato di superficie di calpestio, per un importo di euro:

(mq x €/mq) = €. ;

e per un totale di € (..... +) = €

2) Pertanto l'ammontare complessivo stimato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta essere pari a €

3) L'ammontare sopra stimato è solo preventivo dell'ammontare degli oneri dovuti, l'importo effettivo dei quali sarà determinato applicando gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio per ciascun singolo permesso.

Articolo 5

Contributo relativo al Costo di Costruzione (o quota di Tutela Ecologica)

1) Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001.

2) Resta inteso che il contributo è a carico dei titolari dei permessi per ogni autonomo intervento, con esclusione della parte di edilizia convenzionata, pertanto, ogni determinazione al riguardo, deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso stesso.

3) Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

Articolo 6

Monetizzazione aree per standard urbanistici

1) La dotazione di aree previste dalla L.R. 56/77 per il soddisfacimento degli standard urbanistici riferiti al P.E.C. in oggetto, risulta pari a metri quadrati

2) Come indicato negli elaborati di progetto, viene dismessa al Comune di La Loggia una porzione pari a metri quadrati, con le procedure previste all'articolo 14 della presente Convenzione; resta da monetizzare una porzione pari a metri quadrati, che assume il valore determinato con Deliberazione della Giunta Municipale numero 215 del 14 giugno 1993, divenuta esecutiva ai sensi di legge ed aggiornato alla data odierna in base alla variazione ISTAT sul costo della vita.

3) L'onere da versare dai proponenti pari ad euro (mq x €/mq) = € viene versato al Comune di La Loggia precedentemente alla stipula della presente convenzione come attestato dalla ricevuta n.... del emessa dalla Tesoreria comunale.

Articolo 7

Modalità di versamento dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione

1) Come determinato dall'articolo 4 l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione è stimato in sede preventiva in €, salvo eventuali variazioni conseguenti alla rideterminazione in sede di rilascio dei permessi in base agli oneri effettivamente vigenti in quel momento.

2) A parziale/totale scomputo del contributo complessivo suddetto, i Proponenti si impegnano a realizzare, a propria cura e spese e nei termini appresso indicati, le seguenti opere di urbanizzazione primaria ex art. 51, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77 sulle aree che vengono dismesse ad uso pubblico:

(segue descrizione)

3) Il tutto per un valore presunto di € nette come risultante da progetti, computi metrici estimativi redatti utilizzando il Prezziario Regionale oggi vigente,

relazioni e descrizione delle opere di urbanizzazione di cui alle tavole n. del P.E.C.

4) L'importo effettivo delle opere ammesse a scomputo, pari ad €, viene determinato applicando all'importo lavori di cui al punto precedente la riduzione del dieci per cento (10%), come previsto dalla deliberazione del Sub-Commissario Prefettizio n.274 in data 8 giugno 1994.

5) L'importo delle opere ammesse allo scomputo sarà fissato in via definitiva e sempre con i criteri sopra esposti, in sede di approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

Articolo 8

Opere a scomputo di oneri di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria

1) I Proponenti si assumono gli oneri relativi alla progettazione, all'affidamento dei lavori, della direzione, del coordinamento della sicurezza e del collaudo, nonché i costi per la sicurezza.

2) La progettazione, di norma, si articola secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in preliminare, definitiva ed esecutiva, e può essere ridotta ai soli livelli di preliminare e di definitivo/esecutivo in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare.

3) Ogni livello di progettazione dovrà essere approvato dall'Ufficio tecnico comunale.

4) L'Organo competente approva il P.E.C. che contiene la convenzione ed il progetto preliminare relativo ai lavori da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione; successivamente con atti disgiunti provvederà all'approvazione degli altri livelli di progetto.

5) Il *progetto preliminare* fa riferimento agli elaborati descrittivi e grafici previsti dall'art. 93 comma 3, del D.lgs. 163/2006, in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare; gli elaborati di base comunque consistono in:

- relazione descrittiva e tecnica, con la definizione delle caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori,
- computo metrico estimativo (relativo ai lavori ed agli oneri per la sicurezza),
- cronoprogramma dei lavori correlato con il P.E.C.,
- tavole grafico-progettuali;
- prime indicazioni sulla sicurezza D.Lgs. 81/08;

6) I *progetti definitivo ed esecutivo* fanno riferimento agli elaborati descrittivi e grafici previsti dall'art. 93, comma 4 e 5, del D.lgs. 163/2006, in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare.

7) *Varianti in corso d'opera*

- Eventuali varianti in corso d'opera, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale,
- nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta all'Amministrazione.
- viceversa, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

8) *Collaudo tecnico-amministrativo:*

- l'individuazione di un tecnico per lo svolgimento del collaudo tecnico-amministrativo ed in corso d'opera, verrà effettuata dall'Amministrazione comunale, mentre le relative spese saranno a carico dei Proponenti, (per lavori di importo inferiore a 1.000.000 di euro, il collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori),
- alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, possono partecipare i funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale per consentire la presa in carico dell'opera pubblica così realizzata da parte dell'Amministrazione comunale,
- l'Amministrazione comunale in virtù dei poteri ad essa assegnati, relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti.

Articolo 9

Termini relativi alla richiesta dei permessi di costruire ed alla costruzione degli edifici

1) I proponenti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, a richiedere i permessi concernenti gli edifici relativi a tutti i lotti entro 60 mesi dalla stipula della presente Convenzione ed iniziare i lavori entro dodici mesi dalla data del loro rilascio ed a portarli a termine entro trentasei mesi sempre dalla succitata data.

2) Resta comunque stabilito convenzionalmente che i permessi concernenti gli edifici relativi ai lotti e corrispondenti a circa l'ultimo trenta per cento

(30%) della superficie utile lorda consentita dal presente P.E.C., potranno essere richiesti non prima che siano state realizzate le opere di urbanizzazione.

Articolo 10

Modalità relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione

1) Per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 7, da eseguirsi a propria cura e spese, i proponenti conformemente al cronoprogramma del progetto esecutivo si impegnano a rispettare le seguenti modalità:

- presentazione dei progetti definitivi/esecutivi che dovranno prevedere la totalità delle opere previste o necessarie; potranno essere articolati in lotti esecutivi successivi nel tempo, in modo che tutte le opere di urbanizzazione a servizio di ciascun fabbricato siano ultimate prima della richiesta di agibilità del medesimo;
- potranno essere ultimate successivamente solo le opere di finitura (ad esempio tappetini e semine), che possono essere danneggiati dallo svolgimento dei lavori relativi ai successivi edifici.
- in ogni caso tutte le operazioni di urbanizzazione dovranno risultare perfettamente ultimate alla richiesta di agibilità dell'ultimo edificio.

2) Il rilascio dei permessi per costruire gli edifici di cui al precedente art. 9, fatto salvo quanto previsto al comma 2 del medesimo articolo, è comunque subordinato all'approvazione delle opere di cui al presente articolo.

Articolo 11

Proroga dei termini di ultimazione lavori

La possibilità di ottenere proroghe dei termini di ultimazione lavori di cui ai precedenti articoli 7 e 8 è regolata dalle disposizioni di Legge.

Articolo 12

Vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione

1) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a cura e a spese dei proponenti conformemente ai progetti predisposti ed approvati di cui alle tavole n. del P.E.C., che individuano natura, caratteristiche e dimensioni delle opere stesse.

2) L'esecuzione delle opere dovrà avvenire conformemente ai progetti definitivi/esecutivi che i proponenti dovranno predisporre e per i quali dovrà essere ottenuta regolare approvazione da parte dell'Organo competente; resta salva la

facoltà del Comune e degli altri Enti di controllo di richiedere integrazioni e modifiche per adeguare le opere a disposizioni regolamentari.

3) Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i Proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità degli edifici se non quando dai Proponenti o chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4) Dopo l'approvazione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo passeranno in proprietà del Comune.

5) Il Comune assumerà la manutenzione e la gestione delle medesime contestualmente al passaggio di proprietà ed a seguito della formale presa in carico delle opere; a tal fine dovrà essere prodotto progetto delle opere AS-BUILT e relativi disegni, schemi, etc. su file (formato .DWG, etc.)

Articolo 13

Garanzie per gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione

1) A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, i Proponenti rilasciano a favore del Comune una fideiussione assicurativa stipulata presso la compagnia di assicurazione (polizza n.) in data per l'importo di euro pari al doppio dell'importo delle opere da realizzare a scomputo.

2) Per l'ipotesi di inadempimento anche parziale delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di La Loggia a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

3) La medesima fideiussione verrà svincolata al momento dell'approvazione del certificato di collaudo definitivo/certificato di regolare esecuzione.

4) I Proponenti inoltre, si obbligano entro il termine di giorni trenta dalla semplice richiesta del Comune, pena la sospensione dei lavori:

- ad integrare il valore della fideiussione, rispetto all'importo indicato, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici anzidetti;
- a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza o sanzione.

Articolo 14

Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per gli standard urbanistici

1) I Proponenti cedono gratuitamente in proprietà al Comune di La Loggia, contestualmente alla presente convenzione le seguenti aree:

a) Aree per urbanizzazione primaria:

 appezzamenti di terreno della superficie complessiva di metri quadrati
 per strada pubblica individuati a catasto al F. n. mappale n. e
 nella planimetria della tavola

b) Aree per urbanizzazione secondaria o per standard urbanistici:

 appezzamenti di terreno della superficie complessiva di metri quadrati
 individuati a catasto al F. n. mappale n. e nella planimetria della
 tavola

2) La cessione dei terreni ed i versamenti dei contributi previsti nella presente Convenzione, avviene con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione e di restituzione, qualora per qualsiasi ragione le aree destinate all'edificazione privata non venissero in tutto o in parte utilizzate dai Proponenti, successori o aventi causa.

3) La manutenzione e la gestione delle aree a servizi fino al momento della presa in carico delle opere è a totale carico dei Proponenti; a tale scopo essi potranno richiedere di realizzare recinzioni precarie che dovranno rimuovere a loro cura e spesa al momento dell'ultimazione dei lavori.

Articolo 15

Trasferimento della Convenzione

1) Nel caso di trasferimento delle aree e dei permessi a successori o aventi causa dei Proponenti prima dell'ultimazione delle costruzioni o delle opere di urbanizzazione, i nuovi Proponenti subentreranno nella posizione giuridica dei precedenti relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi, nascenti dalla presente Convenzione, a garanzia del cui rispetto dovranno subentrare nella fideiussione di cui al precedente articolo 13 a favore del Comune.

2) Il titolo che consente il trasferimento, dovrà essere inoltrato al Comune e dovrà contenere una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale i subentrati nella Convenzione, si impegnano al rispetto integrale di tutte le clausole della Convenzione stessa; il Comune provvederà alla voltura dei permessi dopodichè restituirà le garanzie prestate dai precedenti Proponenti.

Articolo 16

Trascrizione della Convenzione

1) La Convenzione e le sue eventuali successive integrazioni e modifiche, vengono trascritte nei Registri Immobiliari a cura e spese dei Proponenti, oltre quanto previsto nell'articolo 17 successivo.

Articolo 17

Spese

1) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, saranno a totale carico dei Proponenti.

Articolo 18

Rinuncia ad ipoteca legale

1) I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potrebbe eventualmente competere loro in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 19

Rinvio a norma di legge

1) Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore che regolano la materia.

(FIRME)

Le seguenti clausole vengono approvate specificatamente: art. 3 (Interventi di edilizia abitativa convenzionata a norma dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001), art. 4 (corrispettivo degli oneri di urbanizzazione), art. 6 (monetizzazione aree per standard urbanistici), art. 7 (modalità di versamento dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione), art. 9 (termini relativi alla richiesta dei permessi di costruire ed alla costruzione degli edifici), art. 13 (garanzie per gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione)

(FIRME)